

3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi

Menettely, riskit ja mahdollisuudet

Uudistuva maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntö

Pro gradu-tutkielma

Laatija:

Marie Rautio-Sipilä

17.10.2023

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu

Turnitin OriginalityCheck-järjestelmällä.

Pro gradu-tutkielma

Oppiaine: Uudistuva maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntö

Tekijä: Marie Rautio-Sipilä

Otsikko: 3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi – Menettely, riskit ja mahdollisuudet

Ohjaaja: Martti Häkkänen

Sivumäärä: 77 sivua

Päivämäärä: 17.10.2023

Tiivistelmä

Kolmiulotteiset kiinteistöt ovat yleisiä maailmalla ja 3D-kiinteistöjärjestelmien kehityshankkeita on ollut viime vuosina meneillään monissa maissa. Suomessa kolmiulotteisessa rakentamisessa keskeisiä ovat olleet ostoskeskusten ja parkkitalojen lisäksi tie- ja rata-alueiden kattaminen, joista esimerkkeinä ovat Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (VSSHP) U-sairaalan korvaava rakentaminen junaradan päälle Turun Kupittaaalla-hanke (VSSHP:n T3 sairaala-hanke) sekä Tampereen Kansi ja Areena-hanke.

Suomessa tuli 1.8.2018 voimaan lainsäädännön muutos, joka mahdollistaa 2D-kiinteistöjaotuksen lisäksi myös 3D-kiinteistönmuodostamisen. Muutos koski kiinteistönmuodostamislakia (463/2018), kiinteistörekisterilakia (464/2018) sekä maankäyttö- ja rakennuslakia (465/2018) asetuksineen. 3D-kiinteistöjärjestelmän on tarkoitus helpottaa rakennushankkeiden rahoitusjärjestelyjä, edistää kiinteistöverotuksen tehokkaampaa kohdentamista ja selkeyttää kiinteistöjen hallintaa sekä omistuksen avoimuutta. Omistamisen selkeyden hyödyt konkretisoituvat esimerkiksi maanvuokrasopimuksin järjestetyssä 3D-rakentamiskohteessa, jossa kiinteistön haltijan asema ei ole yhtä vahva kuin se olisi, jos vuokra-alueen haltija omistaisi kiinteistön. VSSHP:n T3 sairaala-hanke sekä Tampereen Kansi ja Areena-hanke on toteutettu ennen lainsäädäntömuutosta, ja ne perustuvat osapuolten välisiin maanvuokrasopimukseen, sopimukseen pysyvistä käyttöoikeuksista ja muihin yksityisoikeudellisiin sopimuksiin.

Tämän tutkielman tiedonintressinä on selvittää, onko olemassa olevan 3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi varteenotettava ratkaisu kiinteistön haltijan aseman vahvistamiseksi. Tutkimuskysymys on mitkä ovat menettelylliset vaihtoehdot, riskit ja mahdollisuudet muunnettaessa 3D-vuokra-alue 3D-kiinteistöksi. Tutkimuskysymystä on lähestytty lainopin eli oikeusdogmatiikan tutkimussuuntauksen näkökulmasta ongelmalähtöisesti. Aineistona on käytetty keskeisten säädösten ja oikeuskirjallisuuden lisäksi esimerkkihankkeiden järjestelysopimuksia. Tampereen Kansi ja Areena-hanketta tarkastellaan niiltä osin kuin se sisältää monitoimihallin, harjoitusjäähallin, hotellirakennuksen ja pysäköintitilan.

Maanvuokrasopimukseen perustuvan 3D-hankkeen muuntamiseksi 3D-kiinteistöiksi voisi olla käytävissä useampia vaihtoehtoisia menettelytapoja. Myös VSSHP:n T3 sairaala-hankkeen sekä Tampereen Kansi ja Areena-hankkeen 3D-vuokra-alue voisi olla muunnettavissa 3D-kiinteistöiksi vaihtoehtoisin tavoin. Muuntamiseen liittyy useita erityisesti kaavoitukseen ja kiinteistönmuodostukseen, järjestelyn pysyvyyteen, panttioikeuteen, verotukseen sekä kiinteistöjärjestelmän selkeyteen yhteydessä olevia riskejä ja mahdollisuuksia. Esimerkiksi asemakaavan sopimattomuus tai panttioikeuden haltijan suostumattomuus kiinnitysten siirtämiseen voivat estää muuntamisen. Onnistuessaan muuntaminen voi tuottaa maanvuokraoikeudenhaltijalle aiempaa pysyvämmät käyttö-, hallinta- ja luovutus-oikeudet rakennushankkeen sijaintikiinteistöön, mikä samalla edistää kiinteistöjärjestelmän selkeyttä, avoimuutta ja kattavuutta.

Avainsanat: kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus, 3D-kiinteistö, maanvuokrasopimus, hallinnanjakosopimus, hybridirakennus, kiinteistönmuodostamislaki, kiinteistörekisterilaki, maankäyttö- ja rakennuslaki

Sisällys

Lähteet	IIV
Lyhenteet	XII
1 Johdanto	1
1.1 Tutkielman tausta	1
1.2 Käsitteistä	4
1.3 Tutkimuskysymykset ja -menetelmät	5
2 3D-hankkeiden järjestelyvaihtoehdot	7
2.1 Lainsäädäntömuutos 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistamiseksi	7
2.2 3D-rakennuskohteiden järjestelykeinoista	8
2.2.1 Maanvuokrasopimuksista 3D-rakennushankkeissa	9
2.2.2 Hallinnanjakosopimuksista 3D-rakennushankkeissa	11
2.2.3 3D-kiinteistöistä ja niiden muodostamisen edellytyksistä	14
3 Olemassa olevan kohteen muuntaminen 3D-kiinteistöksi	16
3.1 Menettely	16
3.2 Riskit ja mahdollisuudet	20
3.2.1 Maanvuokrasopimuksen pysyvyydestä	21
3.2.2 Hallinnanjakosopimuksen pysyvyydestä	25
3.2.3 Kiinteistönmuodostuksesta ja kaavoituksesta	27
3.2.4 Kiinteistö- ja varainsiirtoveroista	32
3.2.5 Pantinhaltijan asemasta muuntamistilanteessa	38
4 Muuntamismenettely, riskit ja mahdollisuudet esimerkkitapauksissa	46
4.1 Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin T3 sairaala-hanke	46
4.1.1 Hankkeesta ja sen järjestelyratkaisusta	46
4.1.2 Maanvuokra- ja muista järjestelysopimuksista hankkeessa	49
4.1.3 3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi hankkeessa	53
4.2 Tampereen Kansi ja Areena-hanke	59
4.2.1 Hankkeesta ja sen järjestelyratkaisusta	59
4.2.2 Maanvuokra- ja muista järjestelysopimuksista hankkeessa	61
4.2.3 3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi hankkeessa	63
5 Johtopäätökset	69

Lähteet

Kirjallisuus

- Ekroos, Ari, Asemakaavoitus, tonttijako ja maapolitiikka, s. 497–555 teoksessa Kuusiniemi, Kari – Ekroos, Ari – Kumpula, Anne – Vihervuori, Pekka, Ympäristöi-keus. 2., uudistettu painos. SanomaPro 2013.
- Ekroos, Ari – Kumpula, Anne – Kuusiniemi, Kari – Vihervuori, Pekka, Ympäristöi-keuden pääpiirteet. 2., uudistettu painos. WSOYpro 2010.
- Ekroos, Ari – Majamaa, Vesa, Maankäyttö- ja rakennuslaki. 4., uudistettu painos. Edita 2020.
- Havansi, Erkki, Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan. Lakimiesliiton kus-tannus 1996.
- Hokkanen, Jani, Maanpinnan ylä- ja alapuolisesta rakentamisesta ja 3D-kiinteistöjär-jestelmästä. Maankäyttö 2/2005, s. 9–12.
- Hollo, Erkki J., Kerrostuneisuus kolmiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä, s. 35–50 teoksessa Hemmo, Mika – Tammi-Salminen, Eva – Vihervuori, Pekka (toim.), Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938–30/8–2008. Suomalainen lakimiesyhdistys 2008.
- Hyvönen, Veikko O., Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset. Veikko Hyvönen Co 2001.
- Iso-Aho, Mikko, Oikeustapauskommentti KHO 2013:43 – kiinteistön hallinnanjakoso-pimus selvityksenä rakennuspaikan hallinnasta ja hallinnanjakosopimuksen irtisanomisoikeus. Defensor Legis 2013/4, s. 717–723.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2010.
- Junnila, Jaana, Tulevaisuuden kiinteistö voi olla rajoiltaan kolmiulotteinen. Raken-nettu ympäristö 2/2017, s. 52–53.
- Järvinen, Sami, Kansirakentamishankkeiden toteutus ja vakuuskäyttö kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen kynnyksellä. Edilex 7.12.2017.
- Kaisto, Janne – Lohi, Tapani, Johdatus varallisuusoikeuteen. 2., uudistettu painos. Talentum 2013.

- Kartio, Leena, Kiinteistön ulottuvuuden vanhoista ja uusista ongelmista, s. 175–185 teoksessa Tepora, Jarno – Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka (toim.), Juhla-julkaisu Juhani Wirilander 1935–30/11–2005. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisu, C-sarja N:o 37, 2005.
- Kartio, Leena, Kiinteistön hallinnanjakosopimuksesta, sen kohteesta ja voimassaoloajasta, s. 197–210 teoksessa Tuomisto, Jarmo (toim.), Sopimus, vastuu, velvoite. Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947–21/11–2007. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisu, A. Juhlajulkaisut N:o 20, 2007.
- Kuusiniemi, Kari, Ympäristöoikeus oikeudenalana, s. 49–105 teoksessa Kuusiniemi, Kari – Ekroos, Ari – Kumpula, Anne – Vihervuori, Pekka, Ympäristöoikeus. 2., uudistettu painos. SanomaPro 2013.
- Laakso, Seppo, Lainopin teoreettiset lähtökohdat. Tampereen yliopisto, Johtamiskorkeakoulu 2012.
- Laaksonen, Kalevi, Kiinteän omaisuuden perustuslainsuoja. Tutkimus eräiden erityisesti maaseutukiinteistöihin kohdistuvien oikeudenrajoitusten säätämisyjärjestyksestä ja korvattavuudesta. Lakimiesliiton kustannus 1998.
- Lammi, Vilho, Maanpinnan ylä- ja alapuolisten hankkeiden lainsäädäntö ja 3D-kiinteistöjärjestelmän tarve. Helsinki Law Review 2012/2, s. 223–247.
- Majamaa, Vesa, Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisu, A-sarja N:o 126, 1978.
- Majamaa, Vesa, Maanomistajan oikeudesta kiinteistönsä maapohjan alapuoliseen tilaan. Defensor Legis 62. vuosikerta 1981, s. 418–442.
- Majamaa, Vesa, Maanalainen rakennusoikeus – kenelle se kuuluu? Defensor Legis 67. vuosikerta 1986, s. 546–560.
- Markkula, Markku, Kolmiulotteinen kiinteistö – avoimuutta asemakaava-alueen kiinteistöjen omistukseen ja hallintaan sekä selkeyttä kiinteistövakuuksiin. Maankäyttö 1/2017, s. 14–17.
- Marttila, Mauri – Auranen, Kirsti – Kaari, Päivi – Romppainen, Leena – Takalo, Sari – Tikkanen, Tapio, Kiinteistöverotuksen käsikirja. Suomen Kiinteistöliitto 2003.
- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä II. Kirjaaminen ja lainhuudatus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012.
- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. 2., uudistettu painos. Talentum Pro 2016.

- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä III. Kiinnitys ja panttioikeus. Alma Talent 2020.
- Norros, Olli, Velvoiteoikeus. Alma Talent 2018.
- Nuutinen, Sanni, Rakennushankkeen toteuttaminen kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta hyödyntäen. Ympäristöpolitiikan ja -oikeuden vuosikirja XII 2019, s. 231–330.
- Repo, Matti, Johdatus kiinteistönmuodostamisoikeuteen. Lakimiesliiton kustannus 1999.
- Räbinä, Timo – Myllymäki, Janne, Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Talentum Pro 2016.
- Saarnilehto, Ari, Velkasuhteen päättymisen ilman asianmukaista suoritusta, teoksessa Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika, Varallisuus-oikeus (jatk. päiv.). Alma Talent 2012. (<https://verkkokirjahylly-almatalent.fi.ezproxy.utu.fi/teos/EAIBGXCTDG#kohta:VARALLISUUSOIKEUS>, viimeksi päivitetty 8.2023).
- Takki, Tapio, Irtaimen esineen vuokrasta ja leasingistä. Suomen Lakimiesliiton kustannus Oy 1980.
- Tammi-Salminen, Eva, Omistussuhteiden selkeys ja pysyvyys – havaintoja ja kokoa-
via näkökohtia, s. 159–180 teoksessa Tammi-Salminen, Eva (toim.), Omistus,
sopimus, vaihdanta. Juhlakirja Leena Kartiolle. Turun yliopiston oikeustieteelli-
sen tiedekunnan julkaisuja, A. Juhlajulkaisut N:o 13, 2004.
- Tammi-Salminen, Eva, Esinevakuusoikeuden perusteet. Talentum Pro 2015.
- Tepora, Jarno, Kiinteistöleasing – omistuspohjainen vakuusjärjestely. Defensor Legis
70. vuosikerta 1989, s. 354–380.
- Tepora, Jarno, Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä, s.
321–365 teoksessa Kolehmainen, Esa (toim.), Business Law Forum 2004.
Edita Publishing Oy 2004.
- Tepora, Jarno, Kiinteistön kolmiulotteisesta omistus- ja hallintajärjestelyjen toteutta-
misesta. Defensor Legis N:o 3/2009, s. 364–377.
- Tepora, Jarno, Leasingin käsittely yrityssaneerauksessa, s. 389–406 teoksessa Iire,
Tero (toim.), Varallisuus, vakuudet ja velkojat. Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto

- 1952–9/6–2012. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja, A. Juhlajulkaisut N:o 24, 2012.
- Tolonen, Hannu, Absoluuttinen ja eksklusiivinen: Yksityisen omistusoikeuden synty, s. 205–221 teoksessa Tammi-Salminen, Eva (toim.), Omistus, sopimus, vaihdanta. Juhlakirja Leena Kartiolle. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja, A. Juhlajulkaisut N:o 13, 2004.
- Tuomisto, Jarmo, Saatavan panttaus. Talentum 2015.
- Viherkenttä, Timo, Uusi kiinteistövero. 2., uudistettu painos, Lakimiesliiton kustannus 1993.
- Vihervuori, Pekka, Yleiset lähtökohdat, s. 289–295 teoksessa Kuusiniemi, Kari – Ekroos, Ari – Kumpula, Anne – Vihervuori, Pekka, Ympäristöoikeus. SanomaPro 2013. (Vihervuori 2013a)
- Vihervuori, Pekka, Kiinteistönmuodostus, s. 297–339 teoksessa Kuusiniemi, Kari – Ekroos, Ari – Kumpula, Anne – Vihervuori, Pekka, Ympäristöoikeus. SanomaPro 2013. (Vihervuori 2013b)
- Viitanen, Kauko: Kansainvälisiä näkemyksiä 3D-kiinteistörekisteröimisestä. Maankäyttö 1/2002, s. 25–28.
- Wikström, Kauko – Ossa, Jaakko – Urpilainen, Martti, Vero-oikeuden yleiset opit. Kauppakamari 2015.
- Wirilander, Juhani, Käyttöoikeudesta kiinteistöön silmällä pitäen lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1980.
- Wirilander, Juhani, Maanvuokraoikeus vuoden 1966 maanvuokralain ja siihen liittyvän lainsäädännön mukaan. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1993.
- Wrede, R. A. – Caselius, Ilmari, Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan. 2. painos. Södeström & C:o 1946.

Virallislähteet

- Euroopan parlamentti ja neuvosto, Euroopan parlamentin ja neuvoston päätös (EU) 2022/591. Euroopan unionin virallinen lehti 12.4.2022.
(<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/PDF/?uri=CELEX:32022D0591>, Luettu 18.8.2023).
- European Court of Human Rights, Council of Europe, European Convention on Human Rights 1950. Protocol to the Convention for the Protection of Human

Rights and Fundamental Freedoms. Paris 1952.

(https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/Convention_ENG, Luettu 25.8.2023).

Euroopan komissio, Komission tiedonanto Euroopan parlamentille, neuvostolle, Euroopan talous- ja sosiaalikomitealle ja alueiden komitealle. Vuoteen 2030 ulottuva EU:n biodiversiteettistrategia. Luonto takaisin osaksi elämäämme. Euroopan komissio 20.5.2020. (https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:a3c806a6-9ab3-11ea-9d2d-01aa75ed71a1.0006.02/DOC_1&format=PDF, Luettu 18.8.2023).

HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 227/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

HE 205/2017 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 139/2022 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi.

HE 140/2022 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä ja maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.

Työryhmämuistio mmm 2008:1, Kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä: tarpeet ja kehittämissuositukset. 3D-kiinteistöjärjestelmätyöryhmä. Maa- ja metsätalousministeriö 2008.

VM115:00/2018, Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

Internetlähteet ja muut lähteet

Hankesopimus 8.12.2015. Tampereen kaupunki – Liikennevirasto 2015.

file:///C:/Users/03018337/Work%20Folders/Marie/omat%20asiat/kiinteist%20oikeus/Tampereen%20Kannen%20matskuja/Rakentamiskaak%20koskevan%20sopimuksen%20liitteet%20ja%20sopimukset%20V%20A4yl%20A4virasto.pdf (Luettu 21.9.2022).

Hankesopimus 5.2.2016. Liikennevirasto – Turun kaupunki 2016.

Häikiö, Paavo, 3D-kiinteistönmuodostaminen, esitysaineisto. Maankäyttötieteen päivä 29.10.2015. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/3d-kiinteistonmuodostaminen.mk-paivat_2015.paavo_haikio.pdf (Luettu 2.10.2022).

Kaikki Suomen keskussairaalat vanhenivat yhtä aikaa, mutta pian ne on rakennettu uusiksi – Ennätysellisen sairaalabuumin häntä näkyy. Rakennuslehti 9.12.2022. <https://www.rakennuslehti.fi/2022/12/kaikki-suomen-keskussairaalat-vanhenivat-yhta-aikaa-mutta-pian-ne-on-rakennettu-uusiksi-ennatysellisen-sairaalabuumin-hanta-nakyy/> (Luettu 12.6.2023).

Kansi ja Areena-hanke Tampereella. Projekti uutiset 2.3.2022. <https://www.projektiiutiset.fi/kansi-ja-areena-hanke-tampereella/> (Luettu 7.10.2022).

Kiinteistön arvostaminen kiinteistöverotuksessa. Verohallinto 8.2.2022. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteist%c3%b6jen-arvostaminen-kiinteist%c3%b6verotuksessa5/#3.8-rakennus-kokonaisuuden-k%C3%A4sittelyminen-erillisin%C3%A4-rakennuksina> (Luettu 7.7.2023).

Kiinteistöveroprosentit 2023. Verohallinto 3.2.2023. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/kiinteistoveroprosentti/kiinteistoveroprosentit-2023/> (Luettu 5.7.2023).

Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus siirtyy. Valtiovarainministeriö 2.9.2022. <https://vm.fi/-/kiinteistoverouudistuksen-valmistelua-jatketaan-seuraavalla-hallituskaudella> (Luettu 3.7.2023).

Käyttöoikeussopimus 10.3.2016. Liikennevirasto – Kuntarahoitus Oyj 2016. (Käyttöoikeussopimus 10.3.2016a)

Käyttöoikeussopimus 10.3.2016. Turun kaupunki – Kuntarahoitus Oyj 2016. (Käyttöoikeussopimus 10.3.2016b)

Liikennevirasto, Maanväylien päällerakentaminen. Suunnitteluprosessin hallinta. Liikenneviraston ohjeita 28/2015.

Maanmittauslaitos, Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen ja rekisteröinnin määrittelyprojektin (3DIESEL/mä) loppuraportti.14.1.2015.

Maanmittauslaitos, 3D-kiinteistönmuodostamisen perusteet. 28.9.2018. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/09/3D-kiinteist%C3%B6nm muodostaminen.perusteet.ppsx> (Luettu 20.8.2023). (Maanmittauslaitos 2018a)

- Maanmittauslaitos, 3D-kiinteistönmuodostamisen prosessit. 28.9.2018.
<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/09/3D-kiinteist%C3%B6nmuodostaminen.prosessi.ppsx> (Luettu 20.8.2023). (Maanmittauslaitos 2018b)
- Maanmittauslaitos, Kiinteistön jakaminen. 2022. <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/hae-maanmittaustoimitusta/jakaminen> (Luettu 5.10.2022). (Maanmittauslaitos 2022a)
- Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. 16.2.2022. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/09/Kirjaamismenettelyn_k%C3%A4sikirja_16.02.2022.pdf (Luettu 8.10.2022). (Maanmittauslaitos 2022b)
- Maanmittauslaitos, Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus. 2023. <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/ammattilaiskayttajille/kiinteistorekisterinpitajat/kolmiulotteinen-kiinteistonmuodostus> (Luettu 6.8.2023).
- Maanvuokrasopimus 10.3.2016. Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä – Kuntarahoitus Oyj 2016.
- Maanvuokrasopimus 29.12.2017. Tampereen kaupunki, KOY Tampereen Monitoimiareena – KOY Tampereen Areenan hotelli – KOY Tampereen Areenan pysäköinti – SRV Rakennus Oy 2017.
- Niemi, Kari – Värtinen, Päivi. Maanmittauslaitos. Puhelinkeskustelu 5.10.2022.
- Paronen, Saara, Vierashuoneessa asianajaja Saara Paronen: Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskeva lakiuudistus tuli voimaan – Mikä muuttuu hanketoteutusten juridikassa? Edilex 10.9.2018.
- Rakentamisaikaa koskeva sopimus 20.2.2017. Tampereen kaupunki – Liikennevirasto – SRV Rakennus Oy 2017. <file:///C:/Users/03018337/Work%20Folders/Marie/omat%20asiat/kiinteist%C3%B6oikeus/Tampereen%20Kannan%20matskuja/Rakentamisaikaa%20koskevan%20sopimuksen%20liitteet%20ja%20sopimukset%20V%C3%A4yl%C3%A4virasto.pdf> (Luettu 21.9.2022).
- Tunnelin käytön aikaa koskeva sopimus, Hankesopimus Liikenneviraston ja Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kanssa TYKS:n T3-sairaalarakennuksen toteuttamiseksi 22.10.2018. Turun kaupunki 2018.
- T3-hankesuunnitelma 25.11.2014, T3-turvallinen, toimiva tulevaisuus. Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri 2014.

Uuden ajan sairaala Turussa. Hartela 2023. <https://hartela.fi/fi/referenssit/t3-sairaala/>
(Luettu 12.6.2023).

Vastuunsiirtosopimus 31.10.2018. Turun kaupunki – Varsinais-Suomen sairaanhoito-
piirin kuntayhtymä 2018.

Väylävirasto 30.5.2023. Väyläviraston kirjaamo. Sähköpostikeskustelu 30.5.2023.

3D-kiinteistönmuodostaminen, käsikirja. Maanmittauslaitos. (<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/10/3D-kiinteist%C3%B6nmuodostaminen.K%C3%A4sikirja.pdf>, Luettu 23.9.2022). (3D-käsikirja 2018)

Oikeustapaukset

KHO 2021:169

KHO 2021:168

KHO 2019:82

KHO 2012:2101

KHO 2011:85

KHO 2006:632

KKO 1987:121

KKO 1987:104

Lyhenteet

AKL	Alueidenkäyttölaki (465/2018)
ArvL	Laki varojen arvostamisesta verotuksessa (1142/2005)
EIS	Euroopan ihmisoikeussopimus
EU	Euroopan unioni
HAO	Hallinto-oikeus
HE	Hallituksen esitys
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KiVL	Kiinteistöverolaki (654/1992)
KKO	Korkein oikeus
KML	Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)
KOY	Kiinteistöosakeyhtiö
KRL	Kiinteistörekisterilaki (392/1985)
MK	Maakaari (540/1995)
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
MVL	Maanvuokralaki (258/1966)
PL	Perustuslaki (731/1999)
RakL	Rakentamislaki (751/2023)
VSSH	Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri
VVL	Varainsiirtoverolaki (931/1996)
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958)
YK	Yhdistyneet kansakunnat

1 Johdanto

1.1 Tutkielman tausta

Suomi on kaupungistumiskehityksessä useita Euroopan maita jäljessä. Harvaan asutussa Suomessa kaupunkien tiivistäminen ja pystysuuntainen kasvu ovat vielä alkutekijöissään. Kuitenkin kaupungistuminen, toimintojen tiivistyminen ja päällekkäinen sijoittaminen ovat tuoneet tarpeen kohteiden kolmiulotteiseen hallinnoimiseen. Myös Suomessa on ennustettu, että tulevaisuudessa suuria ja monimutkaisia hankkeita tulee olemaan entistä enemmän. Erilaisten toimintojen sijoittaminen vähintään joiltain osin päällekkäin on huomattu tehokkaaksi ja käytännölliseksi toimintatavaksi, minkä myös teknologian kehittyminen on mahdollistanut.¹ Maanpinnalle rakentamisen lisäksi jatkossa rakennetaan enemmän myös maan alle sekä olemassa olevien rakennusten ja väylien yläpuolelle.²

Euroopan parlamentti ja neuvosto ovat vuonna 2022 tehneet päätöksen vuoteen 2030 ulottuvasta yleisestä unionin ympäristöalan kahdeksannesta toimintaohjelmasta. Toimintaohjelmalla tavoitellaan Yhdistyneiden kansakuntien (YK) Agenda 2030-toimintaohjelman mukaisien tavoitteiden saavuttamista, jotka ovat linjassa muiden keskeisten kansainvälisten ilmastosopimusten kanssa. Euroopan unionin (EU) toimintaohjelmassa tavoitteena on vuoteen 2020 ulottuneen seitsemännen toimintaohjelman tavoin, että vuonna 2050 EU:ssa eletään sopusoinnussa maapallon ekologisten resurssien kanssa. Luonnon monimuotoisuutta uhkaavat muun muassa maan pirstaloituminen ja kestämatön käyttö.³ EU:n vuoteen 2030 ulottuvassa biodiversiteettistrategiassa ilmaistaan huoli maaperän liian laajamittaisesta käyttöön ottamisesta infrastruktuuriin ja asutukseen⁴. Myös nämä EU:n tavoitteet korostavat tarvetta hyödyntää maa-alueita monipuolisesti ja eritasoisesti⁵.

¹ HE 205/2017 vp, s. 6; Vihervuori 2013a; Lammi 2012, s. 224; Hollo 2008, s. 35; Viitanen 2002, s. 25–28. Ks. myös HE 205/2017 vp, s. 6 ja Viitanen 2002, s. 25–28, joiden mukaan kolmiulotteiset kiinteistöt ovat yleisiä maailmalla, ja 3D-kiinteistöjärjestelmien kehityshankkeita on ollut viime vuosina meneillään monissa maissa.

² Järvinen 2017, s. 1; työryhmämuistio mmm 2008, s. 4. Ks. myös HE 205/2017 vp, s. 19, jonka mukaan väylien päälle voidaan rakentaa asuntoja, liiketiloja, sairaaloita ja vapaa-ajan palveluita.

³ Euroopan parlamentti ja neuvosto 12.4.2022, s. 3, 5.

⁴ Euroopan komissio 20.5.2020, s. 10.

⁵ HE 205/2017 vp, s. 19.

Suomessa toteutettiin lainsäädännön muutos 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistamiseksi siten, että muutokset lainsäädäntöön tulivat voimaan 1.8.2018 alkaen. Lainsäädäntömuutokset koskivat kolmea lakia ja niihin liittyviä asetuksia. Ennen muutosta Suomessa voimassa ollut lainsäädäntö mahdollisti vain kaksiulotteisen kiinteistöjaotuksen.⁶ Vuonna 2023 eduskunnan hyväksymä maankäyttö- ja rakennuslain uudistus siihen liittyvine lakeineen ei tuo sanottavia muutoksia 3D-kiinteistönmuodostukseen liittyvän sääntelyn sisältöön⁷.

Ennen 3D-kiinteistönmuodostuksen tultua mahdolliseksi 2D-kiinteistöjärjestelmässä kiinteistön eli maankäyttöyksikön on ymmärretty ulottuvan alas- ja ylöspäin niin pitkälle kuin kiinteistön taloudellista hyödyntämistä voidaan inhimillisesti pitää mahdollisena. Kiinteistön omistajan hallinnassa on tällöin katsottu olevan tämän inhimillisesti hyödynnettävissä oleva tilavuus. Vaikka kiinteistön omistaja ei käyttäisi koko tätä tilavuutta, se ei oikeuttaisi muita tahoja käyttämään tilaa.⁸ Koska 2D-järjestelmässä maanomistus on nähty vain maanpinnan tasossa eli horisontaalisena alueellisesti rajoitettuna alueena, maan ala- ja yläpuolisia hankkeita järjesteltäessä on jouduttu soveltamaan yleisiä oppeja, tosiseikkoihin perustuvia argumentteja sekä maanpintakerroksen lainsäädäntöä⁹. Laajoissa, usein erillisiä palveluja ja toimintoja sisältävissä rakennushankkeissa on jouduttu siten valitsemaan toteutusratkaisuja, jotka eivät lähtökohtaisesti ole tarkoitettuja kolmiulotteiseen omistamiseen ja hallintaan¹⁰.

3D-kiinteistöjärjestelmän on tarkoitus helpottaa rakennushankkeiden rahoitusjärjestelyjä, edistää kiinteistöverotuksen tehokkaampaa kohdentamista ja selkeyttää kiinteistöjen hallintaa sekä omistuksen avoimuutta. Usein rakennushankkeeseen ryhtyvä haluaa omistaa, hallita ja

⁶ 3D-käsikirja 2018, s. 5–6; HE 205/2017 vp, s. 5.

⁷ Ks. tarkemmin lakiuudistuksesta HE 139/2022 vp.

⁸ HE 2015/2017 vp, s. 5; Hollo 2008, s. 35. Ks. Majamaa 1986, s. 550–556, 558–559 sekä Majamaa 1981, s. 418–432, 437–438, 440–442 maanomistajan kiinteistön käyttörajoituksista ja erityisesti maanomistajan oikeudesta käyttää kiinteistönsä alapuolista tilaa. Ks. myös KKO 1987:121, jossa kiinteistön maanalaista vertikaalista ulottuvuutta käsiteltiin kiinteistön tosiasiallisten käyttömahdollisuuksien näkökulmasta. Ks. lisäksi KHO 2012:2101, jossa kiinteistön maanalainen rakennusoikeus mahdollisti rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamisen maan alle.

⁹ Tepora 2009, s. 367; Hokkanen 2005, s. 9–12.

¹⁰ HE 205/2017 vp, s. 9.

käyttää rakennuksia tai niiden osia vakuustarkoitukseen.¹¹ Rakennuksen osana olevan kiinteistön kiinnittäminen ja panttaaminen lainan vakuudeksi on 3D-kiinteistöjärjestelmässä selkeää¹². 3D-kiinteistöjärjestelmä ei kuitenkaan poista yhteisjärjestelysopimusten, rakennusrasitteiden ja muiden kiinteistön rakentamis-, käyttö- ja hallintasopimusten tarvetta hankkeessa¹³. Omistamisen selkeyden hyötyjen on sanottu konkretisoituvan esimerkiksi maanvuokrasopimuksin järjestetyssä 3D-rakentamiskohteessa, jossa kiinteistön haltijan asema ei ole yhtä vahva kuin se olisi, jos vuokra-alueen haltija omistaisi kiinteistön¹⁴. Maanvuokrasopimukset ovat myös voimassa vain määräajan, joten niihin liittyy oikeussuhteen epävakautta siinäkin mielessä¹⁵.

3D-kiinteistöjärjestelmä on siis kehitetty helpottamaan monikerroksellisen ja päällekkäisen rakentamisen hallintaa, sillä aiemmat järjestelyvaihtoehdot eivät ole vastanneet riittävästi käytännön tarpeita¹⁶. 3D-kiinteistöjärjestelmä selkeyttää kolmiulotteisessa rakentamisessa tarvittavaa monimutkaista yksityisoikeudellisten sopimusten joukkoa. 3D-kiinteistöjärjestelmä mahdollistaa päällekkäisten, itsenäisten ja kiinnityskelpoisten omistusyksiköiden muodostamisen.¹⁷ Tämän on katsottu helpottavan täydennysrakentamista kiinteistö- ja rakennusalan suurissa hankkeissa olemassa olevien kiinteistöjen ala- tai yläpuolelle. 3D-kiinteistönmuodostuksen on arvioitu kiinnostavan kaupunkimaisia kuntia, jonne halutaan rakentaa toriparkkeja, ratkaisuja julkisen liikenteen solmukohtiin, parkkitaloja ja muunlaisia hybridikohteita.¹⁸

¹¹ HE 205/2017 vp, s. 19. Ks. myös HE 205/2017 vp, s. 23, jonka mukaan järjestelmän selkeyden on katsottu lisäävän myös kansainvälisten kiinteistösijoittajien kiinnostusta Suomessa toteutettaviin suuriin rakennushankkeisiin.

¹² Junnila 2017, s. 52.

¹³ HE 205/2017 vp, s. 23.

¹⁴ Työryhmämuistio 2008, s. 5–7.

¹⁵ Lammi 2012, s. 232.

¹⁶ Lammi 2012, s. 225. Ks. myös Markkula 2017, s. 16, joka on todennut, että hallinnanjakosopimusten, maanvuokrasopimusten ja rasiteoikeuksien ei ole katsottu muodostavan riittävää tilojen oikeudellista hallintaraken-
netta, kun hankkeen toteuttaja tarvitsee tilat vakuuskäyttöön.

¹⁷ 3D-käsikirja 2018, s. 3. Ks. myös Junnila 2017, s. 52, joka on määritellyt 3D-kiinteistöjärjestelmää siten, että aiemmin kiinteistöillä on voinut olla rakennuksia, mutta nyt rakennukset voivat pitää sisällään kiinteistöjä. Vrt. kuitenkin Paronen 2018, jonka mukaan kolmiulotteinen kiinteistöjaotus saattaa jopa lisätä ja korostaa rasitesopimusten ja yhteisjärjestelysopimusten tarvetta ja tarkkuutta.

¹⁸ HE 205/2017 vp, s. 31, 36.

1.2 Käsitteistä

Kiinteistöjärjestelmä palvelee maankäytön sopeuttamista järjestyneisiin omistussuhteisiin. Selväpiirteistä ja julkista luotettavuutta nauttivaa kiinteistöjärjestelmää tarvitaan, jotta kiinteistöjen vaihdanta ja alueiden asianmukainen käyttö onnistuvat. Kiinteistöt ja muut niihin verrattavissa olevat rekisteriyksiköt sisältyvät kiinteistöjärjestelmään samoin kuin kiinteistötoimitukset ja rekisteröintitoimenpiteet.¹⁹

Kiinteistö tarkoittaa kiinteistönmuodostamislain (463/2018, KML) 2 §:n mukaisesti sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä tai muuta yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/1985, KRL) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Muulla rekisteriyksiköllä tarkoitetaan KML 2 §:ssä muuta KRL:n nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää muuhun rekisteriyksikköön kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Tällä tarkoitetaan kiinteistön ulottuvuutta. 3D-kiinteistöjärjestelmässä perinteinen 2D-kiinteistö jää olemaan ja 3D-kiinteistö rasittaa sen aluetta²⁰.

3D-kiinteistö sijaitsee maanpinnan ylä- tai alapuolella. 3D-kiinteistön ulottuvuus määritellään kiinteistörekisterissä horisontaalitasossa sekä syvyys- ja korkeussuunnassa. Eli kiinteistön ulottuvuutta määritellään kohti avaruutta ja maan sisään.²¹ 3D-kiinteistö voidaan sijoittaa yhden tai useamman peruskiinteistön alueelle. Peruskiinteistö puolestaan tarkoittaa kiinteistörekisteriin merkittyä perinteistä 2D-kiinteistöä, josta 3D-kiinteistö muodostetaan.²² 3D-kiinteistöjen pääasiallisia kohteita ovat muun muassa liikennealueiden päälle tai alle toteutettavat rakennukset, kauppakeskukset ja julkisesti omistetut maanalaiset pysäköintitilat²³.

¹⁹ Vihervuori 2013a; Hollo 2008, s. 174–175.

²⁰ Junnila 2017, s. 53. Ks. myös Kuusiniemi 2013, s. 67, jonka mukaan perinteisessä esineoikeudellisessa määrittelyssä kiinteistöllä on rajat ja kiinteistöjä ovat esimerkiksi tilat, tontit ja yleiset alueet.

²¹ HE 205/2017 vp, s. 6; Tepora 2009, s. 365. Ks. myös Junnila 2017, s. 52, jonka mukaan 3D-kiinteistö on lyhennelmä ja se tarkoittaa kiinteistötoimituksessa rajoiltaan kolmiulotteisesti määriteltyä ja muodostettua kiinteistöä.

²² 3D-käsikirja 2018, s. 3; Maanmittauslaitos 2015, s. 7.

²³ HE 205/2017 vp, s. 25.

Vuokra-alueella viitataan tässä tutkielmassa maanvuokrasuhteeseen, jossa vuokranantaja on vuokrannut vuokralaiselle vain maata²⁴. Maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralakia (258/1966, MVL). Suomessa maanvuokrasopimus ei voi kestää loputonta aikaa²⁵. 3D-vuokra-alueena voidaan pitää myös sellaista aluetta, jossa vuokrasopimus kohdistuu 2D-kiinteistöön, mutta jonka tarkoituksena on tosiasiallisesti vuokrata rakennuspaikaksi 2D-kiinteistön ilmatilassa oleva alue. Tällaisessa tilanteessa ei siis ole olemassa 3D-kiinteistöjä, joita suoraan vuokrattaisiin, mutta kuitenkin kyse on vertikaalisessa tasossa olevan alueen sopimuksellisesta hallinnasta.²⁶

1.3 Tutkimuskysymykset ja -menetelmät

Tässä tutkielmassa tiedonintressinä on selvittää, onko olemassa olevan 3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi varteenotettava ratkaisu kiinteistön haltijan aseman vahvistamiseksi. Tutkimuskysymyksenä on, mitkä ovat menettelylliset vaihtoehdot, riskit ja mahdollisuudet muunnettaessa 3D-vuokra-alue 3D-kiinteistöksi. Tutkimuskysymystä lähestytään osakysymysten avulla, joita ovat millaisin oikeudellisin menettelyin 3D-vuokra-alue voidaan muuntaa 3D-kiinteistöksi, mitä oikeudellisia hyötyjä, mahdollisuuksia ja riskejä 3D-vuokra-alueen muuntamiseen 3D-kiinteistöksi liittyy eri tahoille sekä millainen on pantinhaltijan oikeudellinen asema muunnettaessa 3D-vuokra-alue 3D-kiinteistöksi.

Tutkimuskysymystä tarkastellaan myös esimerkkihankkeiden valossa, joita ovat Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymän U-sairaalan korvaava rakentaminen junaradan päälle Turun Kupittaaalla-hanke (VSSHP:n T3 sairaala-hanke) ja Tampereen Kansi ja Areenahanke. Kyseiset hankkeet ovat tutkielmassa tarkastelun kohteena, sillä niissä järjestelysopimukset on solmittu ennen 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollistavan lainsäädännön voimaantuloa. Molempien hankkeiden järjestelysopimuksissa on ehto mahdollisista sopimusmuutosneuvotteluista 3D-kiinteistönmuodostusta koskevan lainsäädännön voimaan tulon johdosta. Hankkeet ovat väylärakennushankkeita, mutta ne eroavat toisistaan esimerkiksi 3D-

²⁴ Ks. Wirilander 1993, s. 16-17.

²⁵ Wirilander 1993, s. 149. Wirilanderin 1993, s. 149 mukaan linjaus maanvuokrasopimuksen määräaikaisuudesta on tehty jo varhain ja se ilmenee esimerkiksi ratkaisuista KoO 1934 II 402 ja KoO 1945 II 116.

²⁶ Niemi – Värtinen 2022.

vuokra-alueen vuokralaisten määrän, rakennusten ja niiden osien käyttötarkoituksen sekä rahoitusmuodon osalta.

Tutkimuskysymyksiin vastaamiseksi tutkielmassa perehdytään aluksi tiiviisti kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän mahdollistaneeseen lainsäädäntömuutokseen, järjestelmän keskeisiin piirteisiin ja 3D-kiinteistön muodostamisen edellytyksiin sekä kolmiulotteisten rakennushankkeiden järjestelykeinoihin ennen 3D-kiinteistönmuodostamisen tuleamista mahdolliseksi.

Näistä edelleen käytettävissä olevista järjestelykeinoista perehdytään tarkemmin maanvuokra- ja hallinnanjakosopimusjärjestelyyn, koska tässä tutkielmassa lopuksi tarkasteltavat VSSHP:n T3 sairaala-hanke sekä Tampereen Kansi ja Areena-hanke on päädytty toteuttamaan vuokrasopimuksin. 3D-vuokra-alueen muuntamiseen 3D-kiinteistöksi liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia pyritään tarkastelemaan 3D-rakennushankkeisiin liittyvien keskeisten tahojen todennäköisistä intresseistä lähtien. Lisäksi tutkielmassa esitellään edellä mainitut hankkeet pääpiirteittäin järjestelyratkaisuneen. Tämä on olennaista, jotta voidaan arvioida, miten kyseisissä hankkeissa 3D-vuokra-alueeseen perustuva järjestelyratkaisu olisi osapuolten niin tarkoituksenmukaiseksi katsoessaan muunnettavissa 3D-kiinteistöjärjestelmän mukaiseksi. Hankkeiden tarkastelu perustuu kokonaisuudessaan julkisesti saatavissa oleviin asiakirjoihin. Johtopäätöksissä otetaan lyhyesti kantaa myös siihen, millainen hyöty 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädännöstä vaikuttaa olevan muihin 3D-rakennushankkeiden järjestelyratkaisuihin verrattuna.

Tässä tutkielmassa tutkimuskysymyksiä on lähestytty lainopin eli oikeusdogmatiikan tutkimussuuntauksen näkökulmasta. Lainopissa kiinnostus on oikeusnormeissa, niiden sisällössä, tulkinnassa ja systematisoinnissa sekä oikeusperiaatteiden punninnassa. Lainoppi on oikeustieteen ydintä.²⁷ Tässä tutkielmassa tulkitaan ja sovelletaan kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostukseen liittyvää normiaineistoa. Tutkimuskysymyksiin etsitään vastauksia ongelmalähtöisesti. Tarkasteltavana on yksittäisten säännösten tulkinnan sijaan kokonaistilanne siihen sovellettavine normeineen ja oikeusohjeineen.

²⁷ Laakso 2012, s. 15, 97.

2 3D-hankkeiden järjestelyvaihtoehdot

2.1 Lainsäädäntömuutos 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistamiseksi

3D-kiinteistönmuodostamiseksi 1.8.2018 tehty lainsäädäntömuutos koski KML:ia, KRL:ia sekä maankäyttö- ja rakennuslakia (465/2018, MRL) ja niihin liittyviä asetuksia. KML 2 §:n kohtaan 1 ja KRL 2 §:n kohtaan 2 tehtyjen muutosten nojalla kiinteistön käsite yltää nykyään myös 3D-kiinteistöön. 3D-kiinteistöksi voidaan katsoa tontti, yleinen alue tai lunastusyksikkö, ja asemakaava-alueella sijaitsevat 3D-kiinteistöt merkitään kiinteistörekisteriin asemakaavan sisällön tämän salliessa. 3D-tontin tulee lisäksi sisältyä sitovaan tonttijakoon, jotta se voidaan merkitä kiinteistörekisteriin. KML 20 §:ään tehty muutos mahdollistaa puolestaan 3D-kiinteistöjen lohkomisen.²⁸

Käyttöoikeuksien osalta KML 154 §:ään tehty uudistus mahdollistaa kolmiulotteisesti määriteltujen rasitteiden perustamisen. Rasitteella tarkoitetaan maankäyttömääräystä tietyn kiinteistön hyväksi. Lisäksi MRL:iin lisättiin 158 a §, jonka nojalla kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen vuoksi tarpeellinen rakennusrasite voidaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta. Tarkoituksena säännöksellä on varmistaa 3D-tonttien rakentamiskelpoisuus. MRL:n uudet säännökset 164 a § ja 164 b § sallivat puolestaan yhteisjärjestelyn käyttöalan laajentamisen asemakaavan toteuttamisesta koskemaan myös kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista.²⁹

MRL 78 §:n 2 momenttiin tehtiin muutos, jonka perusteella samaan tonttijakoon voi nykyään kuulua osittain perinteinen kaksiulotteinen ja osaksi kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijako voidaan tehdä myös maan alle. Tonttijaosta kuulemisessa on otettu huomioon nyt myös kolmiulotteisessa tonttijaossa tonttijakoalueen ala- ja yläpuoliset sekä rinnakkaiset kiinteistön omistajat ja haltijat. Kulkuyhteyttä 3D-kiinteistölle ei myöskään tarvitse järjestää lainkaan. Lisäksi rakennuslupa voidaan myöntää jo ennen tontin rekisteröintiä. Tämä antaa joustavuutta rakennushankkeen ulottuvuuden ja tarvittavan tilan selvittämiseen.³⁰

²⁸ 3D-käsikirja 2018, s. 5–6.

²⁹ 3D-käsikirja 2018, s. 6. Ks. rasitteista myös Tepora 2009, s. 373–375, jonka mukaan lainsäädännössä ei ole annettu rasitteen määritelmää. Ks. myös Nuutinen 2019, s. 279, jonka mukaan käyttöoikeudet voivat olla KML:n mukaisia kiinteistörasitteita tai MRL:n mukaisia käyttöoikeuksia. Ks. KHO 2011:85, jossa on arvioitu rasitteen perustamisen kohtuullisuutta ja sen vaikutusta rasitetun rakennuksen käyttöön kaavan mukaiseen tarkoitukseen.

³⁰ 3D-käsikirja 2018, s. 7.

2.2 3D-rakennuskohteiden järjestelykeinoista

Kolmiulotteisen maan ala- tai yläpuolisen rakennushankkeen hallinnan ja käytön järjestämiseen on olemassa useita eri toteutustapoja, jotka ovat olleet käytettävissä jo ennen 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistavan lainsäädäntömuutoksen voimaan tuloa. Eri järjestelytapoja ovat kiinteistön määräosainen yhteisomistus ja yhteisomistajien kesken solmittu hallinnanjakosopimus, maanvuokrasopimukset ja muut vastaavat käyttöoikeudet, yhtiöittäminen sekä kiinteistö- tai rakennusrasitteen perustaminen toisen kiinteistön hyväksi³¹. Myös pelkkää ilmoitusmenettelyä on käytetty. Keinoja voidaan hyödyntää rinnakkain. Näitä menettelyitä on kuitenkin pidetty juridisesti hankalina ja vaikeaselkoisina eikä yksiselitteistä linjaa ja ohjeituksia rakennushankkeiden järjestelyratkaisuihin ole kehittynyt.³² 3D-kiinteistönmuodostus on tullut käytettäväksi edellä mainittujen järjestelytapojen rinnalle 1.8.2018 alkaen³³.

Edellä mainitut jo aiemmin käytössä olleet kolmiulotteisten hankkeiden järjestelyratkaisut ovat usein käyttökelpoisia selväpiirteisissä ja vain muutamia toimijoita sisältävissä hankkeissa. Sen sijaan suurissa ja monitahoisissa hankkeissa edellä kerrotuissa järjestelyratkaisuissa ongelmia voivat aiheuttaa ainakin laaja ja monimutkainen sopimusten kokonaisuus sekä kiinteistöjen eri osien omistussuhteet, niiden kiinnittäminen ja niitä koskevien oikeuksien kirjaaminen rekistereihin.³⁴ 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollisuuden on katsottu selkeyttävän tilannetta. Samalla käytettävissä olleet ja edelleen olevat sopimusmenettelyt ovat kuitenkin antaneet joustavuutta kiinteistöjen kehittämiseen.³⁵ Seuraavaksi eri järjestelyratkaisuista perehdytään tarkemmin tämän tutkielman aiheen rajauksen ja myöhemmin käsiteltävien esimerkkihankkeiden kannalta olennaisimpiin eli maanvuokrasopimukseen ja yhteisomisteisen kiinteistön hallinnanjakosopimukseen.

³¹ Tepora 2009, s. 369; Hokkanen 2005, s. 2; Kartio 2005, s. 181.

³² Markkula 2017, s. 16–17; Hokkanen 2005, s. 2; Hokkanen 2004, s. 50. Ks. myös Hokkanen 2005, s. 2, joka toteaa, että ongelmana on ollut rakennuslupakäytännöissä omaksuttu poikkeamislupamenettely, jota on maanpinnan ylä- ja alapuolisessa rakentamisessa käytetty pääasiallisena lupamenettelynä.

³³ Nuutinen 2019, s. 245–254, 259.

³⁴ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 8. Ks. Tepora 2004, s. 361–362, jonka mukaan maakaaren (540/1995, MK) kirjaamisoikeudellisen tyyppipakkoperiaatteen (numerus clausus) mukaisesti, vain MK:ssa määritetyt oikeustyytit ovat kirjaamiskelpoisia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Niitä ovat esimerkiksi vuokraoikeus, muu käyttöoikeus ja MK 14 luvun 3 §:n mukainen hallinnanjakosopimus.

³⁵ Tepora 2009, s. 377.

2.2.1 Maanvuokrasopimuksista 3D-rakennushankkeissa

Ennen kuin 3D-kiinteistöjen muodostaminen tuli mahdolliseksi ehkä vakiintunein ja suositeltavin tapa kolmiulotteisten hankkeiden toteuttamiseen ovat olleet kirjaamiskelpoiset maanvuokrasopimukset³⁶. Tällöin on tyypillisesti ollut kyse tilanteesta, jossa maanvuokrasopimuksen kohde on vuokrattu rakennuspaikaksi eikä sillä ole sijainnut rakennuksia³⁷. Maanvuokrasopimuksia on voitu määritellä myös kolmiulotteisesti. MVL 1 §:n nojalla maanvuokrasopimuksella kiinteistö tai alue annetaan vuokralle vastiketta vastaan määräajaksi tai toistaiseksi. MVL:ssa on lakia säädettäessä ajateltu vuokrauksen kohteita kaksiulotteisina. Maanvuokrasopimuksia on siis ryhdytty tekemään myös kolmiulotteisista kohteista, vaikka MVL ei sellaista tue.³⁸

Periaatteena on, että maanvuokraoikeus voidaan perustaa vain määräajaksi. Sääntelyllä halutaan turvata maanomistajan oikeus saada maa-alueensa tietyin määräajoin omaan käyttöönsä ja päättää alueen käytöstavasta olosuhteiden kehityksen mukaisella tavalla. Määräaikaisuus antaa myös maanvuokraoikeuden haltijalle toimintavapautta. Taustalla on siis alueiden tarkoituksenmukaisen käytön periaate myös olosuhteiden muuttuessa. Kun vuokrasopimus koskee vuokratyypiltään muuta maanvuokraa, vuokrasopimus voidaan solmia myös toistaiseksi voimassa olevaksi.³⁹

Maanvuokrasopimuksen voi maakaaren (540/1995, MK) nojalla kirjata tietyin edellytyksin, mikä puhuu niiden käyttämisen puolesta myös kolmiulotteisissa rakennushankkeissa. Maapohjasta erillistä kiinteää omaisuutta voidaan siis käyttää vakuutena ja sitä voidaan luovuttaa edelleen.⁴⁰ MK 14 luvun 1 §:n 2 kohdan mukaan kirjaamista ei kuitenkaan voida tehdä muun muassa silloin, kun vuokraoikeus on pysyvä tai voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi.

³⁶ Järvinen 2017, s. 11; Hokkanen 2004, s. 23. Ks. myös Tepora 2009, s. 364, jonka mukaan oikeuden kirjaamiskelpoisuus on keskeistä, sillä kirjaaminen mahdollistaa oikeuden käyttämisen vakuutena. Ks. lisäksi Työryhmämuistio mmm 2008, s. 6, jossa korostetaan kirjaamisen merkitystä kiinteistön tai sen osan omistus-, hallinta- tai käyttöoikeuden oikeudellisen aseman syntymisessä. Mahdollisuus kiinnittää kiinteistö tai sen osa rahoituksen vakuudeksi on usein yksityisille hankkeen toteuttajille erittäin tärkeää.

³⁷ Nuutinen 2019, s. 250; Tepora 2009, s. 368.

³⁸ HE 205/2017 vp, s. 10; Hollo 2008, s. 44.

³⁹ Wirilander 1993, s. 149–151.

⁴⁰ Hollo 2008, s. 44.

Maanvuokraoikeuteen saadaan MK 19 luvun 1 §:n 1 kohdan nojalla vahvistaa kiinnitys, jos maanvuokraoikeus saadaan siirtää kolmannelle taholle kiinteistön omistajaa kuulematta, ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistaminen myös maanvuokraoikeuden määräosaan on mahdollista, ja selkeyttä määräosaan perustuvaan oikeuteen saadaan kirjaamalla vuokralaisten välille hallintasopimus⁴¹. Tällaisena kiinnityskelpoisena maanvuokraoikeutena tulee Teporan mukaan kyseeseen MVL:ssa määritellyistä maanvuokraoikeussopimustyypeistä lähinnä muu maanvuokra, jonka voimassaoloajaksi voidaan sopia korkeintaan 100 vuotta, tai vuokrasuhde voidaan määritellä olemaan voimassa toistaiseksi⁴².

Haasteena maanvuokrasopimukseen perustustavassa 3D-hankkeen järjestelyssä on se, että sopimuksilla ei saada aikaan pysyvää oikeustilaa. Myös sivullisittomuuden kanssa voidaan joutua hankaliin tilanteisiin, jos muuttuneet olosuhteet johtavat sopimusten muuttamiseen.⁴³ Kun kolmiulotteinen hanke toteutetaan maanvuokra- tai hallinnanjakosopimuksin, hallintayksiköistä ei muodostu rajoiltaan niin tarkkoja alueita kuin 3D-kiinteistönmuodostuksessa. Omistusyksiköt ovat ulottuvuudeltaan aina selvempiä kuin hallinnanjaolla tai maanvuokrasopimuksilla muodostetut hallintayksiköt.⁴⁴

⁴¹ HE 120/1994 vp, s. 122.

⁴² Tepora 2009, s. 371. Ks. myös Järvinen 2017, s. 11, joka kuitenkin mainitsee, että vuokrasopimuksen maksimajan rajoittumista 100 vuoteen ei ole pidetty rakennushankkeissa ongelmana, sillä tyyppillinen takaisinmaksuaika on enintään 20 vuotta.

⁴³ Nuutinen 2019, s. 251.

⁴⁴ Markkula 2017, s. 15–16. Ks. tarkemmin 3.2.1 ja 3.2.2.

2.2.2 Hallinnanjakosopimuksista 3D-rakennushankkeissa

MK 14 luvun 3 §:ssä säädetään, että kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta⁴⁵. Hallinnanjakosopimus voidaan laatia koskemaan joko koko kiinteistöä tai vain osaa siitä⁴⁶. Hallinnanjakosopimuksilla voidaan jakaa yhteisomistajien kesken kiinteistön hallinta ja käyttö sekä kiinteistölle kuuluvien rakennusten nautinta, mutta ei kiinteistön omistusta⁴⁷. Yhteisomistajat saavat siis suunnitella kiinteistön tai alueen hallinnan pitkälti niin kuin parhaaksi katsovat. Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata kaikenlaisiin kiinteistöihin, määrälaihin ja kirjaamisvelvollisuuden alaisiin käyttöoikeuksiin.⁴⁸ Hallinnanjakosopimuksella voidaan jakaa sekä kiinteistön maanpäällisen että maanalaisen alueen hallinta. Kiinteistön omistaja- ja sopijapuolten on oltava erillisiä, jotta hallinnanjakosopimuksen tekeminen on mahdollista. Kiinteistöllä tulee olla vähintään kaksi yhteisomistajaa, jotka voivat olla yhteisöjä, luonnollisia henkilöitä tai kuolinpesiä.⁴⁹

Kukin kiinteistön yhteisomistaja saa käyttää hallinnanjakosopimuksella hallitsemaansa kiinteistön aluetta yksinomistajan lailla. Yhteisomistaja saa siis staattista suojaa käyttövapauttaan häiritseviä tai estäviä sivullisia, myös muita yhteisomistajia, vastaan.⁵⁰ Yhteisomistaja voi

⁴⁵ Ks. Kartio 2007, s. 199, jonka mukaan kyseinen säännös sitoo alkuperäisen sopimuksen osapuolen tavoin määräosan luovutuksensaajaa. Myös Niemi 2012, s. 410 ja Tepora 2004, s. 360 toteavat, että hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen tekee sopimuksesta sivullisia sitovan.

⁴⁶ Niemi 2012, s. 411; Kartio 2007, s. 201. Lisäksi Kartio 2007, s. 201, 203 toteaa, että hallinnanjakosopimuksen kohteena ei voi olla pelkästään rakennus, vaikka maapohja olisi sopimuksen osapuolten yhteisomistuksessa. Kuitenkin myös sellaisia hallinnanjakosopimuksia on käytännössä katsottu kirjaamiskelpoisiksi, joissa rakennusten hallinta on jaettu ja maapohja jätetty yhteishallintaan. Sopimuksissa on tuolloin tullut määritellä täsmällisesti rakennusten hallinnan ohella myös yhteisomistajien oikeudet maapohjan hallintaan. Ks. myös Tepora 2004, s. 356, jonka mukaan, jos hallinnanjakosopimuksella jaetaan vain rakennuksen hallintaa, ilman kiinteistön yhteisomistamista, kirjaushakemusta ei voida hyväksyä. MK 14 luvun 3 §:ssä nimenomaisesti säädetään, että kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta.

⁴⁷ Tepora 2004, s. 321, 335, 341.

⁴⁸ Niemi 2012, s. 411, 419. Ks. myös Tepora 2004, s. 323, jonka mukaan hallinnanjakosopimuksella maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltijat voivat MK 14 luvun 6 §:n nojalla jakaa vuokra-alueen silloin, kun käyttöoikeus on kirjattu.

⁴⁹ Tepora 2004, s. 327, 329. Lisäksi Tepora 2004, s. 348, 350 toteaa, että hallinnanjakosopimuksessa tulee noudattaa kaavaa ja kaavamääräyksiä sekä kaavasta ilmeneviä rakentamistapamääräyksiä.

⁵⁰ Kartio 2005, s. 181; Tepora 2004, s. 334. Ks. myös Niemi 2012, s. 410, jonka hallinnanjakosopimuksessa on tarkoituksenmukaista sopia myös yhteiskäyttöalueista tai -tiloista.

eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (180/1958, YhtOmL) 3 §:n nojalla luovuttaa osuutensa tai sen murto-osan, vahvistuttaa kiinnityksen lainhuudattamaansa osuuteen ja hyödyntää osuuttaan saamisen vakuutena.⁵¹

Hallinnanjakosopimuksen voimassaoloajasta ei ole säädetty maakaassa. Sekä määräaikaiset että toistaiseksi voimassa olevat hallinnanjakosopimukset voidaan kirjata. Sopimus on voimassa toistaiseksi, jossa siinä ei ole mainittu määräaikaa. Hallinnanjakosopimusta ei voi laatia olemaan voimassa ikuisesti.⁵² Hallinnanjakosopimuksen keston arvioinnissa voidaan nojautua maanvuokraoikeuden taustalla oleviin oikeuspoliittisiin perusteisiin, jolloin määräaikaisen hallinnanjakosopimuksen enimmäiskesto aika voi olla 100 vuotta.⁵³

Teporan mukaan hallinnanjakosopimus sopii hyvin suuriin rakennushankkeisiin, joissa kiinteistökokonaisuutta rakennetaan vaiheittain ja yhtiöittäin. Hallinnanjakosopimuksella voidaan sopia täsmällisesti hallinta-alueista, niiden rakennuspaikoista ja yhteiskäyttöön tulevista alueista. Jos asemakaavassa rakennushankkeen rakennuskorttelissa on vain yksi tontti, siihen voisi muodostaa uusia kiinteistöjä vain asemakaavan muutoksella tonttijakoineen. Siinäkin tapauksessa, että kiinteistön jakaminen useammaksi kiinteistöksi olisi lähtökohtaisesti mahdollista, hallinnanjakosopimus on kuitenkin joustava, kiinteistön hallintaan helppoa muunneltavuutta tarjoava ja edullinen vaihtoehto kiinteistönmuodostukselle. Hallinnanjakosopimus on siis myös keino välttää kiinteistönmuodostus ja siitä aiheutuvat kulut.⁵⁴

Esimerkiksi hybridihankkeen muodostavassa Helsingin Kampin liikekeskuksessa kirjattiin hallinnanjakosopimus Helsingin käräjäoikeuden päätöksellä 26.1.2004/547. Sopimus koski seitsemälle yhteisomistajalle tontiksi muodostettavaa määräalaa, joka ulottui kolmeen eri kiinteistöön. Rakennuskokonaisuus jaettiin yhteisomistajille siten, että hallinta-alueet olivat eri tasoissa toistensa ala- ja yläpuolella. Myös tontti jaettiin yhteisomistajien hallinta-alueisiin.

⁵¹ Tepora 2004, s. 334–335.

⁵² Niemi 2012, s. 413; Kartio 2007, s. 204–205; Tepora 2004, s. 328, 358.

⁵³ Tepora 2004, s. 328, 358.

⁵⁴ Tepora 2004, s. 346, 353–354. Lisäksi Tepora 2004, s. 342–343 jatkaa, että hallinnanjakosopimus antaa yhteisomistajille joustavat mahdollisuudet tontin hallinnointiin, kun kunkin yhteisomistajan hallinta-alueet voivat muodostua useasta tontin eri palstoilla sijaitsevista alueista. Myös yhteiskäytössä olevat alueet pystytään erottelamaan omiksi kokonaisuuksikseen. Hallintarajoja voidaan muuttaa yhteisomistajien kesken hallinnanjakosopimusta muuttamalla. Muutos sitoo heti osapuolia ja sivullisittovaksi se tulee kirjauksella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ks. myös Niemi 2012, s. 413, jonka mukaan hallinnanjakosopimusjärjestelyyn voidaan päätyä yhteisomistussuhteen purkamisen, kiinteistön halkomisen tai lohkomisen ja rasitteiden perustamisen sijaan.

Hallinnanjako ulotettiin siis myös maapohjaan, vaikka se ei välttämättä ollut päällekkäisen rakentamisen tarkoituksessa tarpeellista.⁵⁵

Hallinnanjakosopimus 3D-rakennushankkeissa palvelee myös kiinteistön murto-osaisen omistusoikeuden käyttöä vakuutena⁵⁶. Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen saa aikaan määräosien erottamisen erillisiksi vakuusesineiksi. Sopimuksen kirjaamisen jälkeen koko kiinteistön kiinnittäminen ei ole enää mahdollista. Kirjaaminen tekee hallinnanjakosopimuksen kaikkia yhteisomistajien velkojia sitovaksi, ja tyypillisesti kohentaa määräosan vakuusarvoa. Hallinnanjakosopimus selventää rahoittajalle, mikä osa kiinteistöstä mahdollisine rakennuksineen on tosiasiallisesti vakuutena. Vakuuskäytössä olennaista on myös, että hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen onnistuu vain parhaalle etusijalle.⁵⁷

Hallinnanjakosopimus on siis katsottu käyttökelpoiseksi sopimusmalliksi 3D-rakennushankkeiden järjestelyratkaisuihin. Hallinnanjako- ja maanvuokrasopimukseen perustuvien järjestelyjen pysyvyys ei ole kuitenkaan aivan samaa luokkaa kuin rekisterikiinteistön⁵⁸.

⁵⁵ Kartio 2007, s. 202. Ks. myös Kartio 2007, s. 181–182, jonka mukaan hallinnanjakosopimuksen tulee koskea pelkän rakennuksen lisäksi ainakin osaksi maapohjaa. Helsingin Kampin aluetta koskenut Helsingin käräjäoikeuden päätös 26.1.2004/547 osoitti, että kirjattu hallinnanjakosopimus voi koskea myös maanpinnan yläpuolisia tiloja. Käräjäoikeus kirjasi vain kiinteistön hallinnanjakoa koskeneen sopimuksen, eikä siis rakennuksen tai sen osan hallinnanjakoa.

⁵⁶ Tepora 2004, s. 323.

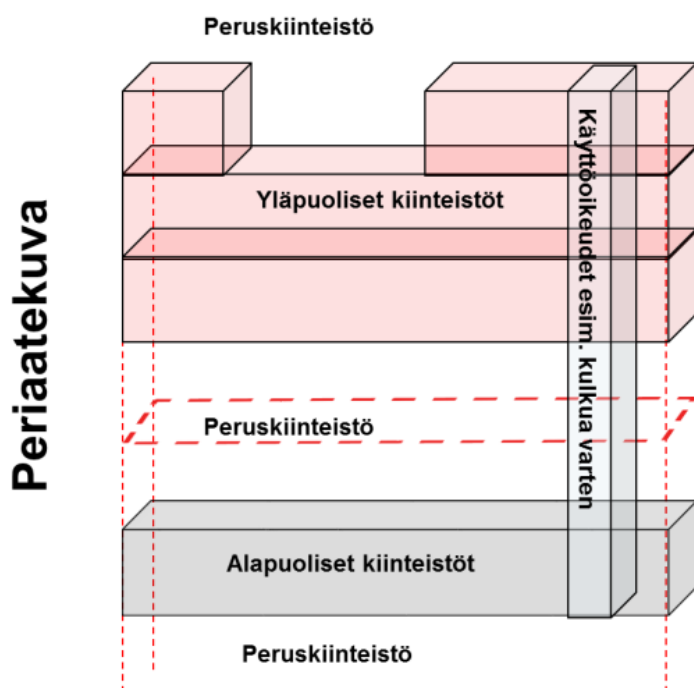
⁵⁷ Niemi 2012, s. 415; Tepora 2004, s. 323, 357. Ks. lisäksi Tepora 2004, s. 361, jonka mukaan ulosmittaus- tai konkurssitilanteissa oikeustoimet kohdistuvat nimenomaan tietyn yhteisomistajan murto-osuuteen kiinteistöstä, joka on määritelty hallinnanjakosopimuksessa tietyksi määrälakiksi kiinteistöstä rakennuksineen ja kiinteine rakennelmineen. Tämä on tärkeää kiinteistön murto-osan vakuuskäytössä, sillä se tuo selvyttä ja turvaa rahoittajalle.

⁵⁸ Järvinen 2017, s. 19–20.

2.2.3 3D-kiinteistöistä ja niiden muodostamisen edellytyksistä

3D-kiinteistö on kuvion 1 periaatepiirroksen mukainen itsenäinen ja pysyvä kiinteistö, joka voi olla omistuksen, vaihdannan ja kiinteistökiinnitysten kohde⁵⁹. 3D-kiinteistö on kolmiulotteinen tila, joka voi ulottua yhden tai useamman peruskiinteistön alueelle. Kun 3D-kiinteistö muodostetaan, peruskiinteistö jää sijaitsemaan 3D-kiinteistön ylä- tai alapuolella. Peruskiinteistö on siis kiinteistö, josta 3D-kiinteistö muodostetaan.⁶⁰

Kolmiulotteisessa tonttijaossa rakennettava tai jo rakennettu rakennus voidaan esimerkiksi jakaa omistusoikeusyksiköihin siten, että yksi rakennus koostuu useammasta kiinteistöstä. Tällöin rakennuksessa voi olla toistensa ala- tai yläpuolisia, vierekkäisiä ja sisäkkäisiä kiinteistöjä. 3D-kiinteistöön ei usein kuulu ulkoalueita, eikä rakennuksen tai sen osan rakentaminen täysin itsenäisesti sen ylä- tai alapuolella olevia kiinteistöjä huomioimatta tai hyväksikäyttämättä ole sille käytännössä mahdollista. 3D-kiinteistöissä rakennuksessa voi olla monta, vain omista tiloistansa ja niihin liittyvistä rakenteista vastaavaa, kiinteistönomistajaa.⁶¹



Kuvio 1. 3D-kiinteistön periaatekuva (Kuvio: Maanmittauslaitos, 3D-kiinteistönmuodostamisen käyttöönottoprojekti, 3D-käsikirja 2018, s. 4.)

⁵⁹ Työryhmämuistio 2008, tiivistelmä.

⁶⁰ Maanmittauslaitos 2018a.

⁶¹ Ekroos – Majamaa 2020, s. 609.

3D-kiinteistöjärjestelmän vaatimukset on syytä tuntea heti rakennushankkeen hankekehitysvaiheessa, sillä kaavoituksella on 3D-kiinteistöjärjestelmässä olennainen rooli. Jo 3D-rakennushankkeen kaavoitusvaiheessa voidaan varautua mahdollisen kohteen myöhempään muuntamiseen 3D-kiinteistöksi. Tällöin asemakaavan tulisi olla sellainen, että sen mukaisesti alun perin 2D-hankkeena toteutettu hanke voitaisiin myöhemmin pilkkoa useammaksi eri omistusyksiköksi.⁶² Vanhoilla asemakaava-alueilla 3D-kiinteistön muodostaminen edellyttää kaavantontilla kolmiulotteista tonttijakoa, jollainen voidaan saada aikaan myös kaavamuutoksella⁶³. MRL 78 §:n mukainen sitovan tonttijaon tarkoituksenmukaisuusharkinta tapahtuu kaavoitus- ja tonttijakovaiheessa. Harkinta perustuu 3D-kiinteistöjen tapauksessa erityisesti siihen, selkeyttääkö 3D-kiinteistön muodostaminen kiinteistön omistus- ja hallintasuhteita.⁶⁴

3D-kiinteistön muodostamisen tulee olla perusteltua⁶⁵. 3D-kiinteistön perustaminen edellyttää aina yksityisoikeudellisesti peruskiinteistön omistajan tahtoa ja tarkoitusta. 3D-kiinteistö syntyy käytännössä siten, että peruskiinteistön omistaja luovuttaa omistamastaan kiinteistöstä kolmiulotteisesti määritellyn osan tai lohkaa kiinteistönsä kolmiulotteisiin osiin omaan omistukseensa.⁶⁶ 3D-kiinteistö on mahdollista muodostaa myös useista peruskiinteistöistä ja 3D-määräaloista⁶⁷.

⁶² Nuutinen 2019, s. 260, 262–263; 3D-käsikirja 2018, s. 8; Maanmittauslaitos 2015, s. 11.

⁶³ Paronen 2018.

⁶⁴ HE 205/2017 vp, s. 19.

⁶⁵ Hokkanen 2005, s. 10.

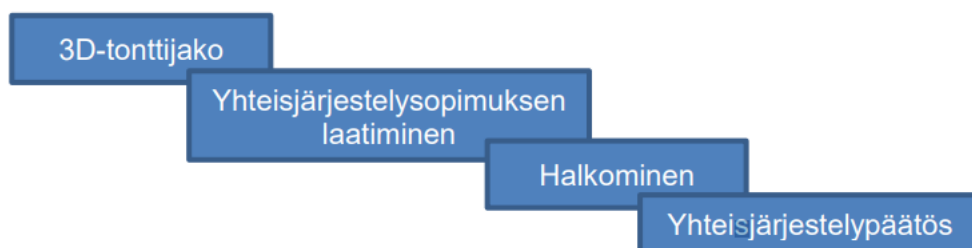
⁶⁶ Paronen 2018.

⁶⁷ Työryhmämuistio mmm 2008, s. 27.

3 Olemassa olevan kohteen muuntaminen 3D-kiinteistöksi

3.1 Menettely

Jo toteutettu rakennuskohde voidaan muuntaa 3D-kiinteistöksi⁶⁸. Muuntaminen on kuitenkin työlästä ja sitä kannattaa harkita lähinnä silloin, kun alun perin toteutetusta järjestelystä on aiheutunut konkreettisesti ongelmia⁶⁹. Yhteisomisteisen kohteen muuntamismenettelystä on esitetty kuvion 2 mukainen prosessikaavio. Yhteisomisteisen tontin muuntamisessa 3D-kiinteistöksi ensimmäinen vaihe on prosessikaavion mukaan tonttijaon muuttaminen kolmiulotteiseksi. Asemakaavan tulee tämä mahdollistaa. MRL 80 §:n 2 momentissa säädetään, että sitovan tonttijaon muuttaminen voi tulla kyseeseen, jos se edistää korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä. Näin voidaan katsoa esimerkiksi, jos tonttijako ei sopeudu valitseviin maanomistusoloihin tai tonttien omistajat ovat yksimielisiä muutostarpeesta. Tonttijakoa hakevat kaikki tontin yhteisomistajat ja yksi muodostettavista kiinteistöistä tulee osoittaa tonttijaossa peruskiinteistöksi. Kolmiulotteisen tonttijaon jälkeen tehdään halkominen siten, että kunkin osaomistajan aiemmin hallinnanjakosopimuksella hallitsema kolmiulotteinen tila halotaan tälle. Hallinnanjakosopimusten tilalle tulevat uusien 3D-kiinteistöjen väliset käyttöoikeudet ja yhteisjärjestelysopimukset.⁷⁰



Kuvio 2. Menettelyvaiheet olemassa olevan yhteisomisteisen kohteen muuntamisessa 3D-kiinteistöksi (Kuvio: Maanmittauslaitos, 3D-kiinteistönmuodostamisen käyttöönottoprojekti, 3D-käsikirja 2018, s. 13.)

⁶⁸ 3D-käsikirja 2018, s. 12.

⁶⁹ Paronen 2018.

⁷⁰ 3D-käsikirja 2018, s. 12–13. Ks. myös MRL 78 §:n 2 momentti, jonka mukaisesti sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kolmiulotteinen. Rakennuskorttelissa voidaan tonttijaolla muodostaa yksi tai useampi tontti. Ks. lisäksi Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 513, joiden mukaan halkomistoimituksia tehdään harvoin. Sen sijaan yleisempi kiinteistönmuodostamistapa määräosin omistetussa kiinteistössä on lohkominen. Lohkolla yhteisomistettu kiinteistö jaetaan osaomistajille näiden tekemän yhteisomistussuhteen purkamista koskevan sopimuksen eli jakosopimuksen perusteella.

Yhteisjärjestelyllä määrätään kiinteistöjen keskinäisistä suhteista ja käyttöoikeuksista esimerkiksi kulkuyhteyksiin ja muihin yhteisiin alueisiin liittyen. Käyttöoikeudet voivat kohdistua rakennusten sisältämiin tiloihin tai korttelialueeseen kokonaisuudessaan tai osittain. Yhteisjärjestelyistä säädetään MRL 164 § sekä 164 a-b §:ssä.⁷¹ Yhteisjärjestelyyn liittyy järjestelysuunnitelma, jolla määritellään muun muassa alueen ylläpitoa. Kun yhteisjärjestelysopimuksilla sovitaan yhteisistä tiloista, samalla on suositeltavaa sopia myös tiloja ylläpitävän yhteisön perustamisesta.⁷² Yhteisjärjestelypäätös tehdään yhteisjärjestelysopimuksen pohjalta. Yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta säädetään MRL 164 b §:ssä. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päättää kaikkien MRL:n mukaisten yhteisjärjestelyjen muuttamisesta tai poistamisesta noudattaen, mitä MRL 160 §:ssä säädetään rasitteen muuttamisesta ja poistamisesta. Rahoittajien asema yhteisjärjestelysopimusten muutos- tai poistotilanteissa on kuitenkin ongelmallinen, koska muutos tai poistaminen ei välttämättä vaadi rahoittajien suostumusta.⁷³

Hallituksen esityksessä eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi (HE 205/2017) todetaan, että kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen tapahtuisi pääasiassa sitovan tonttijaon mukaisesti lohkomalla asemakaavaan kuuluvissa rakennuskortteleissa. Esityksen mukaan käytännössä myös halkomista voitaisiin hyvin rajoitetusti käyttää 3D-kiinteistöjen muodostamisessa yhteisomistustilanteissa. KML 47 §:n nojalla tontin määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto määräosaan, on oikeus saada tontti halkomalla jaetuksi. Jakoperusteena halkomisessa on KML 49 §:n mukaan osakkaan omistama osuus. KML 53 §:n nojalla sitovan tonttijaon alueella tontti voidaan jakaa halkomalla, jos kiinteistöt voidaan muodostaa tonttijaon mukaisesti.⁷⁴

⁷¹ Nuutinen 2019, s. 282; Maanmittauslaitos 2015, s. 8. Ks. myös Paronen 2018, jonka mukaan on selvää, että myös 3D-kiinteistönmuodostuksessa on tehtävä tarkkoja sopimuksia päällekkäisten tilojen ja toimintojen rajapinnoista, kulku- ja käyttöoikeuksista sekä omistajien yhteistoiminnasta. Näistä asioista on aiemmin sovittu hallinnanjakosopimuksilla. Oletettavasti tarkkojen rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten tarve tulee 3D-kiinteistöjen muodostamisessa korostumaan ja lisääntymään.

⁷² Markkula 2017, s. 14–15; Maanmittauslaitos 2015, s. 8.

⁷³ Nuutinen 2019, s. 287, joka toteaa myös, että koska yhteisjärjestelymääräys voidaan perustaa ilman suostumusta sen kiinteistön omistajalta, jonka kiinteistön käyttöä määräys rasittaa, merkittävimmät yhteisjärjestelytarpeet tulisi ottaa huomioon jo asemakaavassa ja toteuttaa 3D-kiinteistöä lohkoittaessa. Ks. KHO 2006:632, jossa arvioitiin, vaatiiko alueen asemakaava yhteisjärjestelyn toteuttamista. Arvioinnissa otettiin huomioon kaavan toteutumisen vaihe ja yhteisjärjestelymahdollisuuden liittyvien järjestelyjen toteutuminen muilla tavoin.

⁷⁴ HE 205/2017 vp, s. 35.

Lähtötilanteet, joissa olemassa oleva kohde halutaan muuntaa 3D-kiinteistöiksi, voivat kuitenkin poiketa toisistaan. Kuviossa 2 esitetyn muuntamisprosessin sijaan voitaisiin joissain tilanteissa joutua pohtimaan hieman erilaisia menettelyvaihtoehtoja. Tilanteessa, jossa 2D-kiinteistöt on vuokrattu omilla maanvuokrasopimuksilla usealle vuokralaiselle tarkoituksena vertikaalisessa tasossa olevien alueiden hallinta, 3D-tonttijaon hakijoina voisivat olla peruskiinteistöjen omistajat. Tämän jälkeen peruskiinteistöjen omistajat myisivät vuokraoikeuden haltijoille määräalat omistamiensa 2D-kiinteistöjen 3D-tonttijaon mukaisista kaavaosista. Tällöin tapahtuisi näiden alueiden osalta omistusoikeuden ja vuokraoikeuden yhtymys, minkä merkityksestä kiinnitysten siirtymiseen säädetään MK 19 luvussa.⁷⁵ Yhtymystilanne on usein käsillä, kun vuokralainen on ostanut kiinteistön, jolla vuokra-alue sijaitsee. Kiinnitykset voidaan tarvittavin suostumuksin siirtää kiinteistöön myös silloin, kun osaomistajat ovat omistaneet maanvuokraoikeuden eri määräosissa kuin ovat ostaneet kiinteistön.⁷⁶ Samoin voitaisiin toimia myös silloin, kun kohde muodostuu yhtä käyttötarkoitusta palvelevasta rakennuksesta ja vuokralaisia on vain yksi. Kun 3D-tontti haluttaisiin muodostaa useamman kuin yhden peruskiinteistön alueelle, tämä tulisi huomioida 3D-tonttijaossa.

Määräalojen luovutuksen sijaan peruskiinteistöjen omistajat voisivat vaihtoehtoisesti hakea 3D-tonttijakoa ja lohkoa valmiit 3D-tontit omiin nimiinsä⁷⁷. Tällöin nykyiset vuokralaiset ostaisivat hallinta-alueitansa vastaavat 3D-tontit, ja käsillä olisi jälleen omistus- ja maanvuokraoikeuden yhtymys. Vaikka vuokralaiset eivät ostaisikaan 3D-tontteja itselleen, uudessa tilanteessa vuokralaisten maanvuokraoikeus kohdistuisi aiemmasta järjestelystä poiketen 3D-tonttiin.

Yhtymyksellä tarkoitetaan 3D-muuntamismenettelyn yhteydessä siis tilannetta, jossa maapohjan vuokraoikeus ja omistusoikeus tulevat samalle henkilölle, jolloin vuokraoikeus lakkaa⁷⁸. Yhtymyksestä ei säädetä laissa yleisillä säännöksillä eikä siitä Norroksen mukaan juuri ole oikeuskäytäntöä⁷⁹. Velvoiteoikeudessa yhtymys katsotaan yhdeksi velvoitteen lakkaamistavaksi, mutta sitä on myös kyseenalaistettu. Ajatuksena on, että velkasuhde itsensä kanssa ei

⁷⁵ Niemi – Värtinen 5.10.2022.

⁷⁶ Maanmittauslaitos 2022b, s. 271–273.

⁷⁷ Ks. Maanmittauslaitos 2018b.

⁷⁸ Ks. Niemi 2020, s. 611, 618; Niemi 2012, s. 41; HE 120/1994, s. 119.

⁷⁹ Norros 2018, s. 439; Saarnilehto 2012, II luku, alaluku 11. Ks. myös KKO 1987:104, jossa vuokralainen oli saanut omistukseensa kiinnityksen kohteena olleen vuokra-alueesta muodostetun tilan rakennuksineen. KKO

ole mahdollinen.⁸⁰ Yhtymys perustuu Norroksen mukaan totunnaiseen oppiin. Esineoikeudellisesta yhtymyksestä säädetään kuitenkin MK 19 luvussa kiinteistön käyttöoikeutta koskevaan panttioikeuteen liittyen. Esineoikeudessa katsotaan siis lähtökohtaisesti, että käyttöoikeus lakkaa kiinteistön käyttö- ja omistusoikeuden tullessa samalle taholle.⁸¹ Norroksen mukaan yhtymyksen velvoitteen lakkauttavaa vaikutusta tulisi arvioida huomioiden ainakin yhtymyksen syyt, sen vaikutukset suhteessa kolmansiin ja yhtymyksen pysyvyys⁸². 3D-vuokra-alueen muuntamismenettelyn yhteydessä 3D-kiinteistöksi on kyse hyvin pysyvistä, oikeustoimin aikaansaadusta yhtymyksestä, jonka vaikutukset kolmansiin rajoittuvat lähinnä todennäköisiin muuntamistilanteita varten lainsäädännöllä suojattuihin panttioikeuden haltijoihin. Muuntamismenettelyssä yhtymystilanteen tavoittelu maapohjan vuokraoikeuden lakkauttavin vaikutuksin on siis perusteltua.

Lisäksi yksi vaihtoehtoinen tapa toteuttaa edellä kuvatun laisen maanvuokrasopimuksiin perustuvan järjestelyratkaisun muuntaminen 3D-kiinteistöpohjaiseksi voisi olla menettely, jossa 2D-vuokra-alueen vuokraoikeuden haltijat ostaisivat 2D-kiinteistöt niiden omistajilta ja hakisivat sitten kiinteistöjen yhteisomistajina 3D-tonttijakoa. Kiinteistön kaupassa voitaisiin mahdollisesti tehdä jakosopimus, jossa määriteltäisiin kunkin omistajan omistusalueet. Tällöin kyseeseen tulisi lohkomismenettely kuvion 2 prosessikaaviossa esitetyn halkomisen sijaan. Lohkomisella voidaan erottaa alueita kiinteistöistä ja sitä voivat hakea kiinteistön omistajat tai osaomistajat.⁸³

katsoi, että kiinnityksiä ei ollut mahdollista uudistaa koskemaan uutta tilaa, sillä vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys oli edelleen voimassa.

⁸⁰ Norros 2018, s. 391, 398–399, 438–439; Saarnilehto 2012, II luku, alaluku 11.

⁸¹ Norros 2018, s. 439; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 525.

⁸² Norros 2018, s. 443.

⁸³ Ks. Maanmittauslaitos 2022a. Yhteisomistajat voivat itse määritellä jakosopimuksessa kunkin omistajan omistusalueen. Uusien kiinteistöjen lohkomisen tehdään automaattisesti, kun omistajat ovat hakeneet alueilleen lainhuodon. 3D-määräalan kirjaamiseen liittyvästä ongelmallisuudesta ks. kuitenkin 3D-käsikirja 2018, s. 6, jonka mukaan Maanmittauslaitos katsoo, että vain asemakaava- ja 3D-sitovan tonttijaon alueella sijaitseva 3D-määräala voidaan kirjata. Ks. lisäksi HE 205/2017 vp, s. 20, jonka mukaan määräalaa koskevan sääntelyn on tarkoitettu pysyvän muuttumattomana 3D-lainsäädäntöuudistuksen yhteydessä. Siten esimerkiksi KML 20 § ja MK:n määräaloja koskeva sääntely koskenee sekä 2D-, että 3D-määräaloja. Ks. vielä HE 205/2017 vp, s. 20, missä todetaan, että KRL 2 §:n mukaan vain asemakaava-alueella sijaitseva 3D-kiinteistö voitaisiin kirjata kiinteistörekisteriin, mikä estäisi muualla kuin lainvoimaisella asemakaava-alueella sijaitsevien 3D-määräalojen lainhuudatuksen. KRL 2 § koskee kuitenkin kiinteistöjä eikä määräaloja. 3D-määräalojen kirjaamiseen liittyvää problematiikka ei käsitellä tässä tutkielmassa syvällisemmin, mutta voidaan kuitenkin todeta, että asiaan liittyvä oikeustila vaikuttaa jokseenkin epäselvältä.

3.2 Riskit ja mahdollisuudet

Esineoikeudessa tarkastellaan perinteisesti sellaisia juridisia ongelmia, joiden ratkaisemiseksi on otettava huomioon useiden tahojen intressejä⁸⁴. Myös tämän tutkielman tematiikkaa on perusteltua tarkastella eri toimijoiden tarpeiden ja tavoitteiden viitekehyksessä. Taulukossa 1 esitetään 3D-vuokra-alueen muuntamiseen 3D-kiinteistöksi liittyviä keskeisiä tahoja todennäköisine intresseineen. Alaluvuissa 3.2.1–3.2.4 muuntamiseen liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia pyritään tarkastelemaan erityisesti taulukossa 1 esitettyjä toimijoita ja heidän intressejään silmällä pitäen.

Taulukko 1. 3D-rakennushankkeeseen liittyviä keskeisiä tahoja todennäköisine intresseineen.

3D-rakennushankkeeseen liittyvä keskeinen taho	Todennäköisiä hankkeen järjestelyratkaisuun liittyviä intressejä
Rakennushankkeen omistaja(t), rakennuttaja(t)	<ul style="list-style-type: none"> • mahdollisimman pysyvä ja ennakoitavissa oleva oikeus kohteeseen • vakuuskelpoinen kohde • joustava hankkeen järjestelyratkaisu • ylimääräisten hankkeen järjestelyratkaisuun liittyvien kustannusten välttäminen
Peruskiinteistön omistaja(t)	<ul style="list-style-type: none"> • kiinteistön omistajan oikeuksien toteuttamisen häiriöttömyys • järjestelyratkaisuun liittyvien ylimääräisten kulujen välttäminen • järjestelyratkaisusta hyötyminen taloudellisesti
Rakennushankkeen sijaintikunta	<ul style="list-style-type: none"> • tarkoituksenmukaisen kaavoituksen toteuttaminen • järkevä yhdyskuntarakentaminen • verotulojen kerääminen
Panttioikeuden haltija, rahoittaja	<ul style="list-style-type: none"> • luotettava vakuus saatavalle • suoja mahdollisia pantinantajaa ja panttioikeuden kohdetta koskevia muutostilanteita varten
Verohallinto	<ul style="list-style-type: none"> • oikein kohdentuva, läpinäkyvä, avoin ja ennakoitava verotus
Kiinteistörekisterin pitäjä, kiinteistönmuodostamisviranomainen	<ul style="list-style-type: none"> • läpinäkyvä, selkeä, kattava ja ajantasainen kiinteistötietojärjestelmä
Väylänpitäjä	<ul style="list-style-type: none"> • väylänpidon häiriöttömyys ja turvallisuus

⁸⁴ Tuomisto 2015, alkusanat.

3.2.1 Maanvuokrasopimuksen pysyvyydestä

MVL 22 §:n 2 momentin mukaan toistaiseksi voimassa oleva maanvuokrasopimus voidaan irtisanoa milloin tahansa. Määräaikainen vuokrasopimus sen sijaan lähtökohtaisesti sitoo osapuolia koko vuokrakauden, mutta tietyin edellytyksin sopimuksen irtisanominen kesken sopimuskauden on kuitenkin mahdollista. MVL 4 §:n mukaan vuokrasopimuksen saa purkaa ja määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanoa vain MVL:ssa säädetyllä perusteella. Vuokrasopimustyyppin ollessa muu maanvuokra, määräaikaisen vuokrasopimuksen saa kuitenkin irtisanoa myös muulla kuin MVL:ssa säädetyllä perusteella. 3D-rakennushankkeissa tyypillinen maanvuokrasopimustyyppi on juuri MVL 5 luvun mukainen muu maanvuokra. Perusteita irtisanomiselle voivat olla ainakin olennainen sopimusrikkomus, sopijapuolista riippumattomat olosuhdemuutokset, vuokralaisen konkurssi, vuokralaisen vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden hoitovelvollisuuden olennainen laiminlyöminen sekä se, että vuokralainen käyttää vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta vuokrasopimuksen vastaisesti.⁸⁵

Maanvuokrasopimus voidaan lakkauttaa myös purkusopimuksella, jolloin vuokrasuhde lakkaa lähtökohtaisesti välittömästi⁸⁶. MVL 21 §:n nojalla vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen tontinvuokrasopimusta lukuun ottamatta tietyissä tilanteissa. Purkuoikeus on, kun vuokralainen on maanvuokralain tai vuokrasopimuksen vastaisesti siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle. Toiseksi purkuoikeus on myös silloin, kun vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan hänelle asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa tai samassa ajassa asettanut hyväksyttävää vakuutta. Kolmanneksi vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, kun vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka hän on käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta MVL:n tai vuokrasopimuksen vastaisesti eikä ole kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai menettelyään hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa. MVL 21 § on tyhjentävä säännös vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus⁸⁷.

⁸⁵ Wirilander 1993, s. 58, 70, 154.

⁸⁶ Wirilander 1993, s. 153.

⁸⁷ Wirilander 1993, s. 160. Lisäksi Wirilander 1993, s. 160–162 toteaa, että vähäiset viivästykset vuokranmaksussa tai vähäiset laiminlyönnit vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuudesta ei-

Vuokrasuhteen perusteissa saattaa vuokrasuhteen aikana tapahtua osapuolista riippumattomia muutoksia. Muutokset voivat liittyä myös muihin kuin MVL:ssa säänneltyihin tilanteisiin. Kun muutokset muista kuin MVL:ssa säädellyistä syistä ovat riittävän merkittäviä, vuokrasuhteen osapuolten on kohtuullista saada oikeus vuokrasuhteesta vapautumiseen myös yksipuolisesti. Muita kuin MVL:ssa säädettyjä tilanteita ovat esimerkiksi vuokra-alueen ympäröivän miljööän muuttuminen osapuolista riippumattomista syistä. Muutos on merkityksellinen ja oikeuttaa vuokrasopimuksen irtisanomiseen, jos se tekee vuokra-alueen käytön sen alkuperäisessä tarkoituksessa hankalaksi, eivätkä osapuolet ole kyenneet ennakoimaan muutosta vuokrasopimusta solmiessaan. Muutos oikeuttaa etenkin vuokralaisen irtisanomaan vuokrasopimuksen tarkoituksettomaksi muuttuneen vuokrasuhteen vuoksi. Kysymys voi olla MVL 15 §:n 3 momentin mukaisesta vuokralaisen oikeudesta irtisanoa vuokrasopimus alueen käyttömahdollisuuden olennaisen vähentymisen vuoksi. Toisaalta myös vuokranantajalla on irtisanomisoikeus MVL 16 §:n 2 momentin nojalla, jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus on olennaisesti lisääntynyt.⁸⁸

Vuokralaiselle olennaista on vuokran suuruuden pysyminen kutakuinkin samalla tasolla läpi vuokrasuhteen. Maanvuokralaissa lähtökohtana on, että vuokra-alueen vuokra pysyy sopimuksessa sovitun mukaisena läpi vuokra-ajan. Vuokran suuruuden tarkistaminen ylös- tai alaspäin vuokrakauden aikana on kuitenkin mahdollista tietyissä MVL:ssa määritellyissä tilanteissa. Vuokran suuruuden tarkistaminen voidaan tehdä, kun vuokranmaksuehto katsotaan kohtuuttomaksi vuokranantajalle tai vuokralaiselle, yleinen hinta- ja kustannustaso muuttuu, itse vuokrasuhteeseen tulee muutoksia, vuokranantaja viivästyy vuokra-alueen tai sen osan hallinnan luovuttamisesta tai vuokranantaja laiminlyö sille kuuluvaa kunnossapitovelvollisuutta.⁸⁹ MVL 16 §:n mukaan myös aluetta koskevasta, vuokranantajasta johtumattomasta

vät kuitenkin synnyttä vuokrasopimuksen purkuperustetta. Keskeistä on, tulevatko maksuviivästykset todennäköisesti uusiutumaan. Kun vuokralainen käyttää vuokra-alueen tai siihen kuuluvaa omaisuutta vuokrasopimuksen vastaisesti, irtisanomisoikeus on olemassa, kun alueen tai omaisuuden käyttö ei enää pääosin vastaa vuokrasopimuksessa tarkoitettua käyttötappaa. Wirilander 1993, s. 155–157 huomauttaa myös, että loukattu osapuoli voi purkaa vuokrasopimuksen, kun tähän kohdistuva sopimusrikkomus on olennainen nimenomaan loukatun osapuolen näkökulmasta. Olennaisuusarvioinnissa kiinnitetään huomiota tilanteen kokonaisarvosteluun, asianosaisten intressien erilaisuuteen, rikkomuksen aiheuttaman taloudellisen menetyksen suuruuteen ja sopimussuhteen laajuuteen. Lisäksi on arvioitava rikotun sopimusehdon keskeisyyttä. Jatkuviissa sopimussuhteissa rikkomuksen laajuuden lisäksi keskeistä on, onko rikkomus aiheutunut tekijöistä, jotka voivat johtaa rikkomusten uusiutumiseen. Kun vuokralainen on sopimuksen rikkoja, sopimuksen purkamisen seuraukset rikkojalle ja ulkopuolisille henkilöille otetaan niin ikään huomioon.

⁸⁸ Wirilander 1993, s. 119–121, 124–125, 167, 170, 173.

⁸⁹ Wirilander 1993, s. 92–93. Lisäksi Wirilander 1993, s. 119–121 täsmentää, että vuokrasuhteessa tapahtuvan muutoksen tulee olla sellainen, jota vuokranantaja tai vuokralainen eivät kykene palauttamaan ennalleen omilla

syystä syntyvä vuokra-alueen käyttömahdollisuuden olennainen väheneminen tai lisääntyminen voi johtaa vuokran tarkistamiseen. Tällainen syy voi liittyä luonnontapahtumaan, kaavoitukseen tai muuhun alueen käytöstä, kuten liikennejärjestelyistä, annettuun määräykseen.

Jos 3D-vuokra-alueen maanvuokrasopimuksen vuokranantajataho luovuttaisi maanvuokrasopimuksen kohteena olevan, 3D-rakennushankkeen rakennuslupana toimivan kiinteistön tai sen osan kolmannelle taholle vastiketta vastaan, aluetta koskeva maanvuokraoikeus ei lähtökohtaisesti sitoisi kiinteistön luovutuksensaajaa. Jos luovutuksen saaja olisi kuitenkin hyväksynyt maanvuokraoikeuden tai sen vakuudeksi olisi vahvistettu kiinnitys, maanvuokraoikeus sitoisi uutta omistajaa. Lisäksi MVL 12 §:n 1 momentin nojalla maanvuokraoikeus sitoo vastikkeellisen luovutuksen saajaa silloin, kun vuokralainen on saanut kiinteistön hallintaansa ennen luovutusta tai oikeuden perustamista. Siten vuokraoikeus hyvin harvoin lakkautuu kuvattunlaisen vastikkeellisen luovutuksen vuoksi. Yhtä lailla maanvuokraoikeuden pysyvyys on taattu myös silloin, jos emätilan omistaja pyytää kiinteistön lohkomista omaan lukuunsa. Silloin siis lohkomiseen ei liity omistajanvaihdosta, ja lohkotavaan alueeseen kohdistuva vuokraoikeus pysyy voimassa muuttumattomana.⁹⁰

Yleensä kiinteistöihin kohdistuvat maanvuokraoikeudet ovat määräaika- ja pitkäkestoisia. Määräajan jatkuminen myös tyypillisesti turvataan sopimusehdoilla.⁹¹ Maanvuokraoikeuteen verrattuna 3D-kiinteistö on itsenäinen ja pysyvä omistuksen, vaihdannan ja kiinteistökiinnityksen yksikkö⁹². Vaatimus omistussuhteiden selvyydestä ja pysyvyydestä on keskeinen tausta-ajatus esineoikeudessa ja kiinteistöoikeudellisessa lainsäädännössä⁹³. Omistussuhteiden selkeys ja pysyvyys on tärkeää myös sivullisuojan kannalta, sillä se auttaa sivullisia selvittämään vaihdannan kohteen omistussuhteet⁹⁴. Esimerkiksi maanvuokralain laadinnassa vuonna 1966 maankäytön katsottiin lähtökohtaisesti perustuvan pääsääntöisesti omistusoikeuteen.

toimillaan. Tällainen tilanne on käsillä esimerkiksi silloin, kun vuokranantaja menettää osan vuokra-alueen hallinnasta omistajanvaihdoksen, kaksoisvuokrauksen, moitekanteen tai takaisinsaantikanteen vuoksi.

⁹⁰ Wirilander 1993, s. 185, 189–190.

⁹¹ Niemi 2016, s. 552.

⁹² Työryhmämuistio mmm 2008, tiivistelmä.

⁹³ Tammi-Salminen 2004, s. 159.

⁹⁴ Tammi-Salminen 2004, s. 161.

Maanvuokrajärjestelmän tehtävänä pidettiin lähinnä omistusoikeuteen nojautuvan maankäytön täydentämistä.⁹⁵

Omistussuhteiden pysyvyys ja selkeys ovat yhteydessä omaisuuden suojaan perusoikeutena⁹⁶. Suomessa valtiosääntö turvaa omistusoikeuden. Perustuslain (731/1999, PL) 15 § 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Omistusoikeus antaa siis omistajalle oikeuden luovuttaa ja vapauden käyttää omaisuuttaan.⁹⁷ Omaisuuden suojasta säädetään lisäksi Euroopan ihmisoikeussopimuksen (EIS) ensimmäisessä pöytäkirjassa. Sen 1 artiklassa säädetään, että jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan.⁹⁸

Omistusoikeudessa on kyse oikeudellisesta vallasta, joka ei voi olla mielivaltaista eikä sillä voi loukata yksityistä tai yleistä etua. Koska omistusoikeus käsittää esineen kokonaisuudessaan, samaan esineeseen voi kohdistua vain yksi omistusoikeus.⁹⁹ Omistusoikeus on länsimaissa keskeinen perusvapaus ja markkinatalouden perusta. Omaisuuden suojan syvä loukkaaminen tai riistäminen ei ole sallittua edes lainsäätäjälle, mutta omaisuus voidaan pakkolunastaa joissain tapauksissa. Omaisuuden suojan ytimessä on siis tietty varmuus sen pysyvyydestä ja olemassaolosta.¹⁰⁰

Omistusoikeuskaan ei siis anna omistajalle täysin absoluuttista oikeutta kiinteistöön, vaan siihenkin voidaan puuttua ja omistusoikeutta tulee käyttää hyväksyttävällä tavalla. Kuitenkin omistajan oikeudet ovat huomattavan laajat ja pysyvät yksityisten tahojen keskinäisissä suh-

⁹⁵ Wirilander 1993, s. 8.

⁹⁶ Tammi-Salminen 2004, s. 162. Ks. myös Tammi-Salminen 2004, s. 175–176, jonka mukaan omistussuhteiden selkeys pitää sisällään myös vakuuden arvon ja velkojien aseman selkeyden. Erityistä huomiota on annettu kiinnitysten määrän ja etusijan selkeydelle.

⁹⁷ Wikström – Ossa – Urpilainen 2015, s. 87; Vihervuori 2013a, s. 289. Ks. lisäksi Tolonen 2004, s. 205, joka määrittelee, että omistusoikeudessa keskeistä on oikeuden täydellisyys, yksinomaisuus ja jakamattomuus sekä rajallisuus. Omistusoikeus antaa täysvallan esineeseen eli sen omistajalla on oikeus käyttää esinettään kaikin poissulkemattomin tavoin. Omistuksen kohteena voi olla pelkästään yksilöity ja määrärajoinen oikeus.

⁹⁸ European Court of Human Rights, Council of Europe 1952, s. 33.

⁹⁹ Wrede – Caselius 1946, s. 187–188.

¹⁰⁰ Laaksonen 1998, s. 244–245, 247; Wrede – Caselius 1946, s. 182. Ks. myös Hyvönen 2001, s. 493–494, jonka mukaan jaetun omistusoikeuden opissa omistusoikeus katsotaan valtion lainsäädännössä aina rajoitetuksi. Omistusoikeus maahan pitää sisällään varsinaisen omistusoikeuden, käyttöoikeuden ja nautintaoikeuden. Ks. lisäksi Wrede – Caselius 1946, s. 183, joiden mukaan omistaja voi myös itse rajoittaa omistusoikeuttaan antamalla muille oikeuksia ja toimivaltoja kohde-esineeseen. Omistusoikeuden antamalle vallalle ei ole määritelty rajoja toisin kuin rajoitetussa esineoikeudessa.

teissa. Maanvuokrasopimus tuottaa puolestaan maanvuokraoikeuden haltijalle yleensä kohtuullisen pitkäkestoisien ja pysyvien oikeuden vuokra-alueen hallintaan. Myös vuokra-alueen luovuttaminen kolmannelle taholle on yleensä mahdollista 3D-rakennushankkeissa, koska luovutusosoikeus on maanvuokraoikeuden kiinnityskelpoisuuden edellytys. Maanvuokrasopimus on kuitenkin irtisanottavissa tai purettavissa tietyin, aiemmin kuvatuin edellytyksin kesken sopimuskauden. Toisaalta maanvuokrasopimukseen ja mahdollisiin hallinnanjakosopimukseen perustuva järjestely tuo 3D-rakennushankkeeseen 3D-kiinteistöjen omistamiseen verrattuna myös joustavuutta rakennuksen osien mahdollisia myöhempiä käyttötärpeen muutoksia ajatellen. Omistusoikeuteen ja maanvuokraoikeuteen liittyy siis molempiin omanlaistaan ja -tasoistaan epävarmuutta, mutta aivan samanlaista omistusoikeuteen kuuluvaa omaisuuden käyttö-, hallinta- ja luovutusosoikeuksien pysyvyyttä maanvuokraoikeus ei haltijalleen mahdollista.

3.2.2 Hallinnanjakosopimuksen pysyvyydestä

Hallinnanjakosopimus on luonteeltaan pitkäaikaiseksi tarkoitettu tontin maankäyttöä järjestävä sopimus¹⁰¹. Kirjaamiskelpoinen hallinnanjakosopimus voi olla määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva¹⁰². Hallinnanjakosopimuksen irtisanomisesta ei ole lainsäädännössä erityissäännöksiä, joten sovellettavaksi tulevat yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet. Sopimusoikeudessa vallitsee yleinen periaate toistaiseksi voimassa olevien sopimusten pääsääntöisestä irtisanomisvapaudesta. Hallinnanjakosopimukseen on siten syytä kirjata irtisanomista koskeva ehto. Irtisanomisen edellytyksenä voi olla etenkin olosuhteiden olennainen muuttuminen, jota arvioidaan tapauskohtaisesti. Olennainen olosuhteiden muutos tarkoittanee ainakin muutosta, joka kokonaan estää yhteisomistajaa käyttämästä omistamaansa kiinteistön osaa sopimuksenteon aikana tarkoitettulla tavalla. Olosuhdemuutos siis tekee hallinnanjakosopimuksesta epätarkoituksenmukaisen. Kaavoitus voi esimerkiksi muuttua siten, että alueen lohkominen tai halkominen tulee mahdolliseksi. Jos toinen osapuoli puolestaan rikkoo olennaisesti sopimusta, rikottu osapuoli voi vaatia hallinnanjakosopimuksen purkua.¹⁰³

¹⁰¹ Iso-Aho 2013, s. 706.

¹⁰² Niemi 2012, s. 413.

¹⁰³ Iso-Aho 2013, s. 715, 722–723; Tepora 2004, s. 363, 338–339. Ks. myös Kartio 2007, s. 206–209, jonka mukaan lähtökohtaisesti hallinnanjakosopimuksen muuttaminen tai lakkauttaminen ilman osapuolten yhteistä sopimusta onnistuu vain olosuhteiden olennaisen muuttumisen vuoksi. Jos toistaiseksi voimassa olevaa hallinnanja-

Kirjattua hallinnanjakosopimusta voidaan siis muuttaa, täydentää tai se voidaan purkaa sopimusosapuolen tai määräosan luovutuksensaajan vaatimuksesta ennen sopimuksen mukaista päättymisajankohtaa tietyissä tilanteissa¹⁰⁴. Hallinnanjakosopimuksen täydentäminen onnistuu muuttamalla aiemmin tehtyä kirjausta. Sopimuksen muuttaminen ja poistaminen voidaan tehdä noudattaen MK 14 luvun 13–16 §:iä.¹⁰⁵ Esimerkiksi asemakaavan ja tonttijaon muutos, halkominen tai muu oikeustoimi, joka kohdistuu yhteisomisteiseen kiinteistöön, voi saada aikaan tarpeen tarkistaa hallinnanjakosopimusta. Sopimuksesta joudutaan neuvottelemaan uudesta muutoksia vaativien ehtojen osalta, mikä edellyttää osapuolilta kaikkien kannalta parhaaseen mahdolliseen ratkaisuun pyrkimistä.¹⁰⁶

Hallinnanjakosopimus kannattaa laatia huolella, sillä puutteellinen, sekava tai epäselvä, liian laaja tai vaikeaselkoinen sopimus voi heikentää määräosan ja koko kiinteistön myynti- ja vuokusarvoa. Hallinnanjakosopimuksen muuttamisella tai lakkauttamisella ennenaikaisesti voi olla panttivelkojan tai erityisen oikeuden haltijan asemaa heikentävä vaikutus. Sivullisiin vaikuttavat sopimusmuutokset edellyttävät kuitenkin kirjauksen muuttamista, mihin puolestaan tulee yleensä olla asemaltaan heikentymässä olevien oikeudenhaltijoiden suostumus.¹⁰⁷ Esimerkiksi sopimuksen voimassaoloajan lyhentäminen voidaan kirjata ainoastaan, jos määräosuuksien panttivelkojat antavat suostumuksensa¹⁰⁸. Tosin Kartion mukaan pantinhaltijoiden oikeussuoja toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa on MK:n säännösten mukaan epäselvä¹⁰⁹. Hallinnanjakosopimuksessa kannattaa sopia, että sopimus voidaan irtisanoa vain pantinhaltijan suostumuksella¹¹⁰.

kosopimusta ei päätetä sopimuksella, se päätetään yleensä irtisanomalla. Kiinteistön hallinnan ja käytön olosuhteiden pysyminen olennaisesti muuttumattomana on oikeuskäytännössä ollut esteenä hallinnanjakosopimuksen lakkaamiselle.

¹⁰⁴ Niemi 2012, s. 413.

¹⁰⁵ Tepora 2004, s. 363.

¹⁰⁶ Tepora 2004, s. 364–365.

¹⁰⁷ Niemi 2012, s. 414, 418; Kartio 2007, s. 209.

¹⁰⁸ Tepora 2004, s. 363.

¹⁰⁹ Kartio 2007, s. 209.

¹¹⁰ Tepora 2004, s. 338, 363. Ks. Tepora 2004, s. 363–364, missä Tepora perustelee pantinhaltijan suostumusta koskevaa ehtoa sillä, että jos hallinnanjakosopimuksen osapuolet purkavat toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ilman kiinnitysvelkojan suostumusta, kiinnitykset jäävät koskemaan murto-osia.

Hallinnanjakosopimuksen, kuten myös maanvuokrasopimuksen, irtisanomismahdollisuus on 3D-rakennushankkeen rahoittajan rahoituspäätöksen kannalta olennainen seikka. Vaikka maanvuokra- ja hallinnanjakosopimuksen irtisanomisehdot eivät mahdollistaisi sopimuksen irtisanomista kevyin perustein ja nopealla aikataululla, etenkin ulkomaiselle rahoittajalle mahdollisuuskin tähän voi vaikuttaa rahoituspäätökseen.¹¹¹

3.2.3 Kiinteistönmuodostuksesta ja kaavoituksesta

3D-kiinteistönmuodostus on osa maankäytön ja rakentamisen julkista suunnittelua ja sääntelyä eli lainsäädännössä asetettuja edellytyksiä 3D-kiinteistön muodostamiseen on useita¹¹². Sääntely tarkoittaa 3D-kiinteistönmuodostukselle sekä riskejä että mahdollisuuksia, jotka on hyvä ottaa huomioon harkittaessa 3D-vuokra-alueen muuntamista 3D-kiinteistöksi. 3D-kiinteistöjärjestelmään nojaava rakennushanke vaatii rakennuttajan, kaavoittajan ja kiinteistönmuodostamisviranomaisen yhteistyötä, sillä uuden kiinteistön perustamista ja olemassa olevan kiinteistön uudelleen muotoilua ohjaavat MRL:n mukaiset kaavat ja suunnitelmat, asianosaisten sopimusasiakirjat ja muut suunnitelmat sekä kiinteistönmuodostamisviranomaisen toimituksessa asianosaisten kanssa laatimat suunnitelmat. Esimerkiksi lohkomisessa voidaan siis KML 183 §:n mukaan ottaa huomioon toimituksen kohteena olevaa aluetta koskevat yksityisoikeudelliset sopimukset, jos niiden noudattaminen ei johda epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen kiinteistötoimituksessa tai loukkaa toisten asianosaisten oikeuksia.¹¹³

3D-kiinteistö voidaan rekisteröidä vain asemakaava-alueella silloin, kun asemakaavan sisälöstä ei muuta johdu. 3D-kiinteistö voidaan perustaa myös vanhoille asemakaava-alueille.¹¹⁴ Kaavoitusvalta on kunnalla, sillä asemakaavoitus kuuluu kunnalliseen itsehallintoon. Vaikka asemakaavoitusta koskevat samat lainsäädännön vaatimukset, eri alueiden asemakaavat voivat

¹¹¹ Paronen 2018.

¹¹² Paronen 2018.

¹¹³ HE 205/2017 vp, s. 35; Hyvönen 2001, s. 144–145.

¹¹⁴ Paronen 2018. Ks. myös Maanmittauslaitos 2023, jonka mukaan vanhoihin asemakaavoihin 3D-kiinteistönmuodostamista toteutettaessa asemakaavasta tulee olla johdettavissa käyttötarkoitukset eri korkeusasemiin ja rakennusoikeuden määrä eri käyttötarkoituksille. Rakennusoikeuden tulee lisäksi olla ilmaistuna asemakaavassa kokonaislukuna. Ks. myös 3D-käsikirja 2018, s. 8, jonka mukaan 3D-kiinteistönmuodostaminen on mahdollista myös ennen vuotta 2018 voimaan tulleiden asemakaavojen alueelle. Asemakaavassa ei ole tarpeen olla erityistä 3D-määräystä. Asemakaavassa tulee kuitenkin olla alueiden käyttötarkoitukset ja mahdollinen rakentamisen määrä kokonaislukuna. Lisäksi kaavassa tulee ilmoittaa rakennusalojen ulottuvuus siten, että asemakaavan toteuttaminen on mahdollista useana korkeusasemaltaan erillisenä kiinteistönä. Koska 3D-kiinteistöllä ei ole pinta-alaa, sen muodostaminen korttelialueelle, jossa rakennusoikeus ilmoitetaan tehokkuusluvuihin, ei onnistu.

olla sisällöltään selvästi toisistaan poikkeavia. Lähtökohta on, että kaikki rakentaminen on asemakaavoitetulla alueella asemakaavan mukaista.¹¹⁵ Keskeistä kaavoituksessa on 3D-vuokra-alueita 3D-kiinteistöksi muunnettaessa, mahdollistaako asemakaava 3D-tonttijaon. 3D-kiinteistöjen muodostaminen edellyttää nimittäin sitovaa 3D-tonttijakoa.¹¹⁶

3D-kiinteistöjen muodostamisen on tarkoitettu tapahtuvan sitovan tonttijaon alueella pääasiassa lohkomalla ja harvoin halkomalla¹¹⁷. KML 32 §:n mukaan kunta voi kuitenkin antaa erityisestä syystä suostumuksen lohkomiseen myös muutoin kuin sitovan tonttijaon tonttirajojen mukaan. Lohkominen ei joka tapauksessa saa asemakaava-alueella vaarantaa kaavan toteutumista. Kunnan suostumusta muuhun kuin tonttijaon mukaiseen lohkomiseen on käytännössä hyödynnetty erityisesti laajojen alueiden kiinteistökaupoissa ja perinnönjakosopimusten toteuttamisessa sekä ennakoitaessa asemakaavan muutoksia. Halkominen sitovan tonttijaon alueella on puolestaan KML 53 §:n 1 momentin mukaan mahdollista, kun kiinteistöt pystytään muodostamaan tonttijakoa noudattaen.¹¹⁸

Jo olemassa olevan 3D-vuokra-alueen muuntamisessa 3D-kiinteistöiksi keskeistä on, että tonttijako toteutetaan rakennuksen rajoja ja yhteisomistajien olemassa olevia hallintarajoja noudattaen. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 37 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetään tonttijaon laatimisesta, että tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista. MRA 37 §:n 3 momentissa säädetään, että tonttijako voidaan laatia myös muulla tarkoituksenmukaisella tavalla, jos tonttia palveleva kulkuyhteys järjestetään asemakaavassa nimenomaisesti määrätyn mukaisesti taikka jos tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa tai johon suunnitellaan kolmiulotteinen tonttijako. Kortteliin voidaan kolmiulotteisella tonttijaolla tehdä vain kolmiulotteisia kiinteistöjä tai se voi muodostua kolmi- ja kaksiulotteisten

¹¹⁵ Ekroos 2013, s. 497, 523; Ekroos et al. 2010, s. 189, 204.

¹¹⁶ 3D-käsikirja 2018, s. 5, 12. 3D-käsikirja 2018, s. 12. Ks. myös Paronen 2018, jonka mukaan kiinteistöjaotuksen kolmiulotteisuudesta kaava-alueella tai sen osalla ei kuitenkaan tarvitse olla määräystä asemakaavassa. Riittävää on, että kolmiulotteinen jaotus on sopusoinnussa kaavan määräysten kanssa ja edistää kaavan toteutumista.

¹¹⁷ Ekroos – Majamaa 2020, s. 605; HE 205/2017 vp, s. 35. Ks. myös Hyvönen 2001, s. 195–196, jonka mukaan tontti on KML 2 §:n mukaan sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettu kiinteistö, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin. MRL:n mukaan tontilla viitataan sen sijaan rakennuskelpoiseen tilaan. KRL 2 §:ssä erotetaan toisistaan tilat ja tontit. Sitovan tonttijaon mukainen rekisteritontti voi siis olla vain tontti.

¹¹⁸ Vihervuori 2013b, s. 329–331; Ekroos et al. 2010, s. 109; Hyvönen 2001, s. 95; Repo 1999, s. 58–59. Ks. lisäksi Ekroos 2013, s. 531; Ekroos et al. 2010, s. 209, joiden mukaan MRL 81 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa. Rajoituksella pyritään kiinteistörekisterijärjestelmän selkeyteen.

kiinteistöjen yhdistelmäksi. Rakennukset voidaan sijoittaa kolmiulotteisen tonttijaon mukaisella alueella joko 3D-tonteille tai 3D-tontit rakennuksiin eri kerroksiin, vierekkäin ja sisäkäin. Kulku 3D-kiinteistöille eroaa perinteisestä 2D-kiinteistöstä, mikä on myös syytä ottaa huomioon 3D-tonttijaossa. 3D-tonttijaossa periaatteena on MRL 78 §:n 3 momentti, jonka mukaan tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin. Lisäksi on huomioitava asemakaava. Käytännössä 3D-tonttijaossa merkittäviä ohjaajia ovat edellä mainittujen seikkojen lisäksi myös samaan rakennukseen kuuluvien kiinteistöjen omistajien väliset yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset esimerkiksi kulkuyhteyksien osalta. Kiinteistönmuodostuksessa kiinnitetään huomiota kulkuoikeuksiin.¹¹⁹ Jos siis kaavoittaja katsoo, että 3D-tonttijaon muodostaminen asemakaava-alueelle on mahdollista niin olemassa olevan 3D-rakennuskohteen yhteisomistajien hallintarajoja noudattelevan 3D-tonttijaon muodostamisen pitäisi tarvittaessa olla mahdollista.

Kun 3D-kiinteistöjä ollaan muodostamassa jo olemassa olevan rakennuskokonaisuuden alueella, jonka kiinteistönomistajina ovat yhteisomistajat, kiinteistön jakaminen useammaksi itsenäiseksi kiinteistöksi edellyttää YhtOmL:n näkökulmasta yhteisomisteisen kiinteistön jakokelpoisuutta. Rekisteritontteja ei tyypillisesti voi YhtOmL 9 §:n 1 momentin mielessä jakaa. Yhteisomistajan YhtOmL 9 §:n 1 momentin mukainen oikeus saada osuutensa jakamalla erotetuksi yhteisestä tontista usein käytännössä estyy kaavassa olevan sitovan tonttijaon ja tontinmuodostusta koskevan sääntelyn vuoksi. Tontin jakaminen edellyttää tässä tilanteessa sitovan tonttijaon muuttamista kaavassa esimerkiksi siten, että tontti jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi. Kiinteistön jakokelpoisuuden lisäksi yhteisomistetun kiinteistön jakaminen edellyttää tilaa tai tonttia koskevan jakokirjan tekemistä MK 2 luvun 1 §:ssä säädettyssä muodossa sekä sitä, että kaikki tilan tai tontin yhteisomistajat ovat mukana jakokirjan laatimisessa. Jakokirjalla saadaan aikaan kiinteistön yhteisomistussuhteen purkaminen, jolloin yksinomistajan oikeuksien perustaminen kullekin yhteisomistajalle kiinteistönmuodostuksessa muodostettavaan omaan tilaan tai tonttiin tulee mahdolliseksi. Yhteisomistajien mahdollisesti laatimaa jakokirjaa käytetään pohjana myöhemmässä lohkomistoimituksessa, jossa tila ositetaan yhteisomistajien yhteisestä hakemuksesta.¹²⁰

¹¹⁹ Ekroos – Majamaa 2020, s. 143–144.

¹²⁰ Tepora 2004, s. 326.

Jo olemassa olevan 3D-vuokraoikeusalueen muuntamisessa 3D-kiinteistöiksi rasitteet joudutaan määrittelemään uudelleen. MRL 164 b §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päättää kaikkien MRL:n mukaisten yhteisjärjestelyjen muuttamisesta tai poistamisesta noudattaen, mitä MRL 160 §:ssä säädetään rasitteen muuttamisesta ja poistamisesta. MRL 160 §:n mukaan rakennusrasite voidaan siis muuttaa tai poistaa, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista. Rakennusrasite voidaan muuttaa tai poistaa myös ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta tietyissä tilanteissa. Myös MRL 158 a §:n mukainen kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen rasite on mahdollista perustaa ilman asianosaisten sopimusta. Rasitteen perustaminen edellyttää MRL 158 §:n mukaan, että sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Asemakaavan edellyttämä rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta. Edellä mainittu sääntely ovat voimassa pääosiltaan myös 1.1.2025 voimaan tulevassa alueidenkäyttölaissa (465/2018, AKL) ja rakentamislaisissa (751/2023, RakL).

Kiinteistöjen yhteisjärjestelystä säädetään myös MRL 164 ja 164 a §:ssä. Yhteisjärjestelyt voidaan tarkistaa uusien 3D-kiinteistöjen muodostamisen vuoksi. MRL 164 §:n 1 momentissa säädetään, että jos asemakaavan toteuttaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä. Pykälän 3 momentin mukaan määräys yhteisjärjestelystä saadaan antaa, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. MRL 164 a §:n nojalla kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi kaikkien kiinteistönomistajien sopimuksesta tai yhden kiinteistönomistajan aloitteesta muita kiinteistönomistajia ja -haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä, jos kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi on tarpeen tehdä usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä. Myös kiinteistöjen yhteisjärjestelyä koskeva sääntely jää voimaan tulevassa RakL:ssa. Yhteisjärjestelyjä tarvitaan samassa rakennuksessa sisäkkäin, päällekkäin ja vierekkäin sijaitsevien 3D-kiinteistöjen välille. Päivittäinen

3D-kiinteistöjen käyttö ja ylläpito vaativat samassa rakennuksessa sijaitsevien muiden kiinteistöjen rakenteiden ja tilojen hyödyntämistä.¹²¹

3D-vuokra-alueen muuntamiseen 3D-kiinteistöiksi ryhtyvän on hyvä huomioida myös mahdolliset kiinteistötoimituksiin liittyvät maksut. KML 207 §:n mukaan kiinteistötoimituksen toimituskustannukset muodostuvat kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain (558/1995) 3 §:n 2 momentissa tarkoitetuista kiinteistötoimitusmaksuista. KML 208 §:n mukaan toimituksen suorittamisesta aiheutuvien kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain 3 §:n 5 momentissa tarkoitettujen kustannusten ja korvausten maksamisesta päättää toimitusinsinööri. KML 209 §:n mukaan toimituskustannukset jaetaan asianosaisten maksettaviksi heidän toimituksesta saamansa hyödyn mukaan, jollei muualla KML:ssa toisin säädetä tai jolleivät asianosaiset jakamisesta toisin sovi. Lohkomisessa toimituskustannusten maksamisesta vastaa lähtökohtaisesti kunkin lohkokiinteistön ja saajakiinteistön osalta kiinteistön omistaja.¹²² Toimituskustannuksien jako asianosaisten välillä perustuu kullekin koituvaa hyötyyn huolimatta siitä, kenen aloitteesta kiinteistötoimitukseen on ryhdytty¹²³. MRL 59 §:n ja 82 §:n mukaan kunnalla on oikeus periä maanomistajalta tai -haltijalta myös kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaon laatimisesta ja muuttamisesta aiheutuneet kustannukset, jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta.

Lopuksi on paikallaan todeta, että kiinteistönmuodostukseen liittyy muutoksenhakumahdollisuus, joka voi aiheuttaa 3D-vuokra-alueen muuntamisprosessiin 3D-kiinteistöiksi viivästystä ja mahdollisia lisäkuluja. Kiinteistötoimituksessa on kyse määrämuotoisesta hallinnollisesta menettelystä¹²⁴. Kiinteistötoimituksissa käytetään oikeusharkintaa, joten muutoksenhakutuoimioistuimessa voidaan puuttua päätöksiin kaikilta osin¹²⁵. KML 231 §:n mukaan asianosainen saa hakea muutosta toimituksessa tehtyyn ratkaisuun valittamalla maa- ja metsäoikeuteen, jollei muutoksenhakua ole lailla kielletty¹²⁶. Myös kunnalla on KML 231 §:n 2 momentin nojalla oikeus

¹²¹ HE 139/2022 vp, 241.

¹²² Repo 1999, s. 33.

¹²³ HE 227/1994 vp, s. 72.

¹²⁴ HE 227/1994 vp, s. 16.

¹²⁵ Vihervuori 2013b, s. 318; Ekroos et al. 2010, s. 100.

¹²⁶ Repo 1999, s. 34–35.

hakea muutosta asemakaava-alueella suoritettua lohkomisessa tai halkomisessa tehtyyn ratkaisuun tietyissä asioissa. Lisäksi KML 19 §:n mukaan jokaisella kiinteistön yhteisomistajalla ja yhteisen alueen osakkaalla on oikeus käyttää asianosaisena puhevaltaa kiinteistötoimituksessa, jotta kiinteistötoimituksissa saadaan valvottua yhteisomistuksessa olevan kiinteistön ja yhteisen alueen etuja. Toimitusmiehet ratkaisevat yhteisomistajien ja osakkaiden ristiriitaisten vaatimusten huomioon ottamisen kiinteistötoimituksessa. Kunnalla on KML 17 §:n mukaan oikeus käyttää asianomaisen puhevaltaa kiinteistötoimituksissa alueellaan muun muassa silloin, kun kiinteistötoimitus suoritetaan asemakaava-alueella.¹²⁷

3.2.4 Kiinteistö- ja varainsiirtoveroista

Kiinteistöverolain (654/1992, KiVL) 1 §:n mukaan kiinteistövero suoritetaan kunnalle vuosittain kiinteistön arvon perusteella. Kiinteistöllä tarkoitetaan KiVL 2 §:ssä tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä KRL:ssa tarkoitettuun kiinteistörekisteriin. (22.12.2005/1152). Kiinteistöksi katsotaan myös muun ohessa muulle kuin maanomistajalle kuuluva sellainen rakennus ja rakennelma, joka arvostetaan KiVL 15 §:ssä mainittujen perusteiden mukaan. Kiinteistövero koskee lähtökohtaisesti kaikenlaisia rakennuksia ja rakennelmia sekä niiden määräosia. Maanvuokrasuhteen laadusta riippumatta kiinteistövero maksetaan myös toisen maalla olevasta rakennuksesta tai rakennelmasta. Kiinteistö eri ominaisuuksineen on siis kiinteistöverotuksen kohteena verovelvollisen ominaisuuksien sijaan. Suoritettavan veron määrittää kiinteistön arvo ja sovellettava verokanta.¹²⁸

KiVL 6 §:n 3 momentin mukaan rakennuksesta tai rakennelmasta menevän veron on velvollinen suorittamaan rakennuksen tai rakennelman omistaja riippumatta hänen oikeudestaan maapohjaan, jolla rakennus tai rakennelma on. Kiinteistöstä menevän veron on velvollinen suorittamaan kiinteistön omistaja. KiVL 5 §:n 2 momentissa määritelty omistajan veroinen haltija on KiVL 7 §:n nojalla velvollinen suorittamaan kiinteistöstä menevästä verosta määrän, joka

¹²⁷ Repo 1999, s. 26–27; HE 227/1994, s. 19. Ks. myös Ekroos et al. 2010, s. 107, joiden mukaan panttioikeuden haltija on kiinteistötoimituksissa asianosainen vain poikkeustilanteissa.

¹²⁸ Räbinä – Myllymäki 2016, s. 441–442, 456, 467–468; Marttila et al. 2003, s. 145–146. Ks. myös Räbinä – Myllymäki 2016, s. 455, joiden mukaan KiVL ei sisällä rakennuksen tai rakennelman määritelmää, mutta verotuskäytännön mukaan rakennukseksi katsotaan kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos. Ks. lisäksi Wikström – Ossa – Urpilainen 2015, s. 30–31, joiden mukaan kunnallistalouden rahalähteitä ovat kunnallisveron lisäksi kiinteistövero, tulonsiirrot valtiolta ja kunnalliset maksut. Kuntien taloudessa verotulot ovat keskeisessä asemassa.

vastaa hänen hallintaansa kuuluvaa osaa kiinteistöstä.¹²⁹ KiVL 9 §:n mukaan, jos useat omistavat kiinteistön määräosin, kukin on velvollinen suorittamaan veron omasta osuudestaan kiinteistöön.

Kun 3D-vuokra-alueella kiinteistön maapohja ja rakennus tai rakennelma ovat eri tahojen omistuksessa, kukin vastaa veron suorittamisesta vain oman omistusoikeuskohteensa osalta. Jos kyseessä on kiinteistön määräosainen yhteisomistus, kiinteistöveron suorittavat erikseen kukin omistaja omasta osuudestaan. Mahdollisesta hallinnanjakosopimuksesta huolimatta omistussuuden katsotaan kohdistuvan koko kiinteistöön. Kun kiinteistötoimituksessa, kuten halkomisessa, syntyy uusia kiinteistöjä, suoritettava kiinteistövero osoitetaan kullekin kiinteistönomistajalle vain tämän yksin omistamasta kiinteistöstä.¹³⁰

Maanvuokra- ja hallinnanjakosopimuksilla järjestellyissä 3D-rakennuskohteissa kiinteistöveron kohdistamisessa eri verovelvollisille on nykyjärjestelmässä haasteita. Ongelmana on, että kiinteistötietojärjestelmästä ja kunnilta ei löydy kiinteistöverotuksen perustaksi tietoa kiinteistön osaomistajien hallinnanjako- ja maanvuokrasopimukseen perustuvista hallinta-alueista. Samalla kiinteistöllä voi sijaita toisistaan poikkeavia toimintoja, kuten asuin- ja liiketoimintaa, joille tulisi voida määrätä kiinteistövero eri kiinteistöveroprosentteja noudattaen kunkin tilan käyttötarkoituksen mukaan. Kiinteistötietojärjestelmästä ei saada myöskään tietoa kiinteistöllä olevien eri käyttötarkoitusten jakautumisesta eri toimijoiden välillä.¹³¹ Kiinteistörekisteriin rekisteröityjen 3D-kiinteistöjen kiinteistöveron kohdentaminen kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan on sen sijaan mahdollista, eikä osapuolten neuvottelua tai kiinteistöverotaakan jakamista koskevia sopimusehtoja siten tarvita¹³².

¹²⁹ Ks. myös Rabinä – Myllymäki 2016, s. 450, joiden mukaan pysyvällä hallintaoikeudella kiinteistöön ei KiVL:ssa tarkoiteta esimerkiksi pitkäaikaista maanvuokrasopimusta, elinikäistä hallintaoikeutta tai muuta vastaavaa tilannetta.

¹³⁰ Rabinä– Myllymäki 2016, s. 445–446, 450; Marttila et al. 2003, s. 146–147, 152; Viherkenttä 1993, s. 54–56. Ks. lisäksi Marttila et al. 2003, s. 152, jonka mukaan maanvuokrasopimukseen voidaan ottaa ehto vuokralaisen velvollisuudesta suorittaa kiinteistövero myös maapohjasta, jonka vuokranantaja omistaa. Sopimusehto ei kuitenkaan sido veronsaajaa eli veronsaaja voi periä kiinteistöveron maapohjan omistajalta, jos vuokralainen jättää sen sopimuksesta huolimatta suorittamatta.

¹³¹ Paronen 2018; HE 205/2017 vp, s. 22.

¹³² Nuutinen 2019, s. 299–300.

Myös yhden rakennuskokonaisuuden osan muodostavassa 3D-kiinteistössä on periaatteessa mahdollista olla useita tilan käyttötarkoituksia. Vaikka 3D-kiinteistönmuodostuksen on edellä kuvatulla tavalla tarkoitettu selkeyttävän kiinteistöverotusta, verotusjärjestelmä ei kuitenkaan siltikään kaikissa tapauksissa ole aukoton. KiVL 11 ja 12 §:ssä säädetään nimittäin yleisestä kiinteistöveroprosentista ja vakituisen asuinrakennuksen veroprosentista, joihin voi liittyä neutraalisuuspoikkeama silloin, kun rakennuksessa on erilaisessa käytössä olevia huoneistoja¹³³. Kyseiset kiinteistöveroprosentit voivat olla eri suuruiset. Se, kumpaa veroprosenttia rakennuksen kiinteistöverotuksessa käytetään, riippuu rakennuksen pääasiallisesta käyttötarkoituksesta.¹³⁴

Kuopion HAO ratkaisu 26.1.2012 T 12/0033/1 (ei julkinen) osoittaa yleisen ja vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin määrittämisen problematiikan. Ratkaisussa oli kyse asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön määräosin omistamasta kiinteistöstä, jolla oli yksi rakennus. Rakennuksen asuinhuoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala oli alle puolet koko rakennuksen pinta-alasta, muu osa oli kauppakeskuskäytössä. Omistajien välillä oli hallinnanjakosopimus. Hallinto-oikeus katsoi ratkaisussaan, että hallinnanjakosopimuksesta huolimatta koko rakennukseen tuli soveltaa yleistä kiinteistöveroprosenttia. Syynä oli se, että liiketilojen osuus rakennusten pinta-alasta oli yli puolet.¹³⁵ Ratkaisu osoittaa, että kaavamainen rakennuskohtainen kiinteistöveron määrittäminen johtaa vääristymiin. Vähemmistöissä olevat liiketilat voivat saada osakseen lievemmän verokohtelun kuin samankaltaiset erilliset liiketilat. Vähemmistöissä olevien asuintilojen osalta verotus voi puolestaan olla korkeampaa kuin vastaavissa erillisissä asuintiloissa. Yhtiöt saattavat kuitenkin kompensoida verokohtelun vääristymistä

¹³³ Viherkenttä 1993, s. 146–147. Ks. myös KHO 2021:169, missä pääasiallinen käyttötarkoitus oli ratkaisevassa osassa. Siinä KHO arvioi, tuliko kylpylähotellirakennusta, joka koostui kahdesta eri aikaan valmistuneesta osarakennuksesta, tarkastella käyttötarkoitukseltaan kiinteistöverotuksessa erikseen vai kokonaisuutena. KHO katsoi, että rakennusta tuli käsitellä kokonaisuutena, sillä merkittävää osaa siitä oli käytetty rakennuksen pääasialliseen käyttötarkoitukseen. Rakennuksen pääasiallista käyttötarkoitusta tuli siksi käyttää perusteena sen jälleenhankinta-arvon ja ikäalennuksen määrittelyssä.

¹³⁴ Rabinä – Myllymäki 2016, s. 498–499. Ks. myös Viherkenttä 1993, s. 128, jonka mukaan olisi mahdollista, että kunta määräisi yleisen kiinteistöveroprosentin ja vakituisten asuinrakennusten veroprosentin samansuuruisiksi. Nimittäin KiVL 11 §:ssä ja 12 §:ssä säädetty veroprosenttien vaihteluvälit ovat osittain päällekkäiset. Ks. Verohallinto 3.2.2023, jonka mukaan kuitenkin näyttää siltä, että manner-Suomen kunnissa yleinen- ja vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentti eroavat toisistaan. Rakennuksen sijaintikunnalla vaikuttaa olevan merkitystä verotuksen ankaruuteen maapohjan osalta. Rakennuksen sijainti ei vaikuta rakennusten verotusarvon laskentaan.

¹³⁵ Rabinä – Myllymäki 2016, s. 499.

vastikeperusteilla.¹³⁶ 3D-kiinteistöille ei määritellä 3D-tonttijaossa pinta-alaa, joten eri käyttö-tarkoitusten osuuksien määrittely lienee toteutettava muulla tavalla.

Kiinteistövero osoitetaan erikseen sekä maapohjasta että rakennuksista. Kiinteistön maapohjan sekä rakennuksen ja rakennelman verotusarvosta säädetään laissa varojen arvostamisesta verotuksessa (1142/2005, ArvL).¹³⁷ Kiinteistön verotusarvon laskentatapa vaikuttaa haastavalta 3D-kiinteistöjen kohdalla, sillä ainakaan ilmassa sijaitsevalla 3D-kiinteistöllä ei varsinaisesti ole maapohjaa. Maapohjan verotusarvon määrittämisessä otetaan ArvL 29 §:n 1 momentin mukaan huomioon muun muassa laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. Rakennusten verotusarvo määräytyy kaavamaisesti rakennukselle annettavan jälleenhankinta-arvon ja siitä vähennettävien ikäalennusten perusteella.¹³⁸ Näitä lienee 3D-kiinteistöjen kohdalla vaikea arvioida.

3D-kiinteistön verotusarvon määrittämistä hankaloittaa siis se, että itse 3D-kiinteistön arvon määrittämiseen liittyy epäselvyyksiä¹³⁹. Myös kysymys siitä, kuka on vastuussa kiinteistön maapohjan kiinteistöverosta 3D-kiinteistön sijaitessa sen yläpuolella, on Nuutisen mukaan relevantti. Nuutinen on katsonut, että vastuun selventämiseksi olisi tehtävä selväksi, kuuluuko maapohjan kiinteistöveron suoritusvelvollisuus pelkästään peruskiinteistölle vai tuleeko myös 3D-kiinteistön omistajan osallistua sen suorittamiseen. Olisi myös linjattava, onko vastuusta

¹³⁶ Rabinä – Myllymäki 2016, s. 499. Ks. myös ratkaisu KHO 2021:168, jossa oli kyse kiinteistöistä, joka käsitti useiden eri rakennusten kokonaisuuden. Rakennuksissa oli eri tarkoituksia palvelevia tiloja. Asiassa ratkaistiin, tuliko kahta kiinteistöllä sijaitsevaa, erilaisia toimintoja sisältävää rakennusta kohdella verotuksessa toimistorakennuksina. KHO katsoi, että samalla kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten verotusarvon määrittävää jälleenhankinta-arvoa ja ikäalennuksia tuli tarkastella erikseen. Niiden liiketoiminnallisella yhteydellä samalla kiinteistöllä tapahtuvaan hotellitoimintaan ei ollut asiassa merkitystä. Niin ikään sillä, että rakennukset muodostivat toiminnallisen kokonaisuuden, ei ollut merkitystä. Rakennusten ei KHO:n ratkaisussa katsottu olevan verrattavissa toimistorakennuksiksi.

¹³⁷ Rabinä – Myllymäki 2016, s. 441–442, 467–468; Marttila et al. 2003, s. 145–146.

¹³⁸ Rabinä – Myllymäki 2016, s. 468–469, 478. Ks. VM115:00/2018, s. 1, 82, jonka mukaan kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksessa oli Sanna Marinin hallituksen kaudella tarkoituksena päivittää kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet nykypäivän kustannus- ja hintatasoon alueelliset hintatasot huomioiden. Myös kiinteistöverolain kiinteistön käsite olisi määritelty uudelleen 3D-kiinteistöt huomioiden. Uudistuksen myötä kiinteistövero olisi määrätty 3D-kiinteistön muodostamasta tontista, yleisestä alueesta tai lunastusyksiköstä rakennusoikeuden perusteella ja erikseen 3D-kiinteistölle rakennetusta rakennuksesta samoin perustein kuin muillekin rakennuksille. Ks. myös Valtiovarainministeriö 2.9.2022, jonka mukaan Sanna Marinin hallitus kuitenkin päätti vuonna 2022 siirtää kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta, sillä uudistuksen katsottiin lisäävän taloudellista epävarmuutta.

¹³⁹ Nuutinen 2019, s. 300.

mahdollista sopia kiinteistöjen välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa.¹⁴⁰ Usein tilanne lienee kuitenkin sellainen, että 3D-kiinteistö sijaitsee kunnan omistaman maapohjan päällä, jolloin kenelläkään ei ole velvollisuutta suorittaa kiinteistövero maapohjasta¹⁴¹.

Maanvuokra- ja hallinnanjakosopimuksin järjestelyjen 3D-rakennushankkeiden kiinteistöverotuksen kannalta ratkaisu KHO 2019:82 loi merkittävän tulkintalinjan. Ratkaisussa on kysymys yhteisomisteisesta tontista, jolla sijaitsi kauppakeskusrakennus ja sen yläpohjan päällä asuinkerrostaloja. Osapuolten välillä oli hallinnanjakosopimus. KHO katsoi, että koska kokonaisuuteen kuuluva asuinrakennus oli erillään muusta rakennuskokonaisuudesta sekä omistuksensa, hallintansa että talotekniikkansa osalta, se tuli katsoa itsenäiseksi erilliseksi rakennukseksi. Siten siihen tuli soveltaa vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia yleisen kiinteistöveroprosentin sijaan. KHO totesi, että kiinteistöverotus on luonteeltaan rakennuskohtaista ja kaavamaista kohdeverotusta, mikä ei kuitenkaan estä asunto-osakeyhtiön omistaman asuinrakennuksen käsittelemistä omana erillisenä verotuksen kohteenaan.¹⁴² Ratkaisu tarkoittaa siis sitä, että tapauksen kaltaisissa tilanteissa rakennuskokonaisuuksiin sisältyvät osarakennukset voidaan arvostaa verotuksessa erillisinä rakennuksina, ja sovellettava veroprosentti voidaan valita osarakennusten käyttötarkoituksen mukaan koko rakennuskokonaisuuden sijaan. Näin voidaan siis toimia, vaikka kyseessä ei olisikaan 3D-kiinteistö, vaan muulla tavoin järjestelty 3D-rakennushanke.¹⁴³

Verohallinnon mukaan KHO:n ratkaisu 2019:82 muutti aiemmin vallinnutta oikeuskäytäntöä. Kun rakennukset ovat erillään muusta rakennuskokonaisuudesta omistuksen, hallinnan ja riittäviltä osin talotekniikan osalta, ne voidaan nykyään katsoa itsenäisiksi rakennuksiksi, kun niitä aiemmin pidettiin saman rakennuksen osarakennuksina. Aiemmassa oikeus- ja verotuskäytännössä hallinnanjakosopimuksella ei ole ollut painoarvoa verotuksessa, mutta ratkaisun

¹⁴⁰ Nuutinen 2019, s. 300.

¹⁴¹ Ks. Marttila et. al. 2003, s. 147. Ks. HE 50/1992 ja Viherkenttä 1993, s. 45, joiden mukaan kunnan verovapaus kiinteistöverosta ei koske kunnan omistamia yksityisoikeudellisia yhteisöjä. Myös kuntayhtymien omistamista kiinteistöistä tulee suorittaa kiinteistövero, millä on merkitystä esimerkiksi kuntayhtymien omistamien sairaalakiinteistöjen osalta sille kunnalle, jonka alueella sairaalakiinteistö sijaitsee. Sen sijaan kunnallisen laitoksen käytössä olevista kiinteistöistä ei tule suorittaa kiinteistövero, sillä ne ovat juridisesti osa kuntaa ja niiden kiinteistöjen omistaja on kunta. Kunnan vuokratonteista ei maksa veroa kunta eikä tontin vuokralainen.

¹⁴² KHO 2019:82.

¹⁴³ Verohallinto 8.2.2022.

KHO 2019:82 myötä rakennuksen kohtelu erillisenä itsenäisenä rakennuksena vaatii myös rakennusten hallinnan eriyttämistä hallinnanjakosopimuksella.¹⁴⁴ Nuutinen pitää ratkaisua KHO 2019:82 hybridikohteiden kiinteistöverotusta selkeyttävänä ja oikeudenmukaistavana aiempaan verotuskäytäntöön nähden. Ratkaisussaan KHO linjasi, että hybridirakennushankkeita tulee verottaa samalla tavoin riippumatta niiden juridisesta toteuttamistavasta.¹⁴⁵

3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi voi vaikuttaa kohteesta maksettavan kiinteistöveron suuruuteen. Jos lähtötilanteessa 3D-vuokra-alueella sijaitseva rakennus ja maapohja ovat eri tahojen omistuksessa, kumpikin osapuoli vastaa kiinteistöverosta vain omaa omistusosuuttaan vastaavasti. Jos muuntamismenettelyssä peruskiinteistö ja siten sen maapohja luovutetaan vuokralaiselle, joka aiemmin omisti vain kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat, kiinteistön omistajan asemassa oleva entinen vuokralainen tulee suoritusvelvolliseksi koko kiinteistön kiinteistöverosta. Sama pätee peruskiinteistöstä lohkomalla tai halkomalla muodostettaviin kiinteistöihin¹⁴⁶.

Jos 3D-vuokra-alueen muuntamiseen 3D-kiinteistöksi liittyy kiinteistönkauppoja, kiinteistöveron muutosten lisäksi luovutuksensaajan on varauduttava varainsiirtoveron maksuvelvollisuuteen. Varainsiirtoverolain (931/1996, VVL) 4 §:ssä säädetään, että kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta on luovutuksensaajan suoritettava veroa. Luovutuksensaajalla tarkoitetaan kiinteistön ostajaa tai muuta luovutuksensaajaa¹⁴⁷. Veroa ei ole kuitenkaan suoritettava kiinteistön saannosta tai sen osasta, joka perustuu muun muassa yhteisomistussuhteen purkamiseen. VVL 5 §:ssä säädetään, että mitä VVL:ssä säädetään kiinteistöstä, koskee myös sen määräosaa ja määräalaa sekä kiinteistöjen yhteistä aluetta ja sen määräalaa sekä yhteisalue-

¹⁴⁴ Verohallinto 8.2.2022.

¹⁴⁵ Nuutinen 2019, s. 303–304.

¹⁴⁶ Viherkenttä 1993, s. 56–57. Ks. myös Viherkenttä 1993, s. 57–58, jonka mukaan omistajuutta ei ole määritelty KivL:ssä tai muualla lainsäädännössä. Verovelvollisuuden lähtökohtana voidaan pitää kiinteistön esineoikeudellista omistusta. Kiinteistökaupan osapuolet voivat sopia keskenään kiinteistöveroa koskevasta vastuunjaosta, mutta Verohallinto kuitenkin määrää veron sille, jonka suoritettavaksi se KivL:n nojalla kuuluu. Oman tilanteensa verovelvollisuuden näkökulmasta muodostavat syystä tai toisesta pätemättömät kiinteistön luovutukset tai kaupan purku. Kaupan pätemättömyyden ja kaupan purun vaikutuksista kiinteistöverovelvollisuuteen ks. esim. Viherkenttä 1993, s. 65–68.

¹⁴⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 392, 398.

osuutta sekä vuokra- tai käyttöoikeutta, jonka haltija on MK 14 luvun 2 §:n mukaan velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista. Lisäksi kiinteistöstä säädetty koskee kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevaa rakennusta tai rakennelmaa.

3.2.5 Pantinhaltijan asemasta muuntamistilanteessa

Kiinteää omaisuutta ja käyttöoikeuksia koskevat panttioikeudet ovat keskeisiä luottojen vakuuksia. Panttioikeus on voimassa niin kauan, kunnes luottosaaminen lakkaa. Panttioikeuteen liittyy vahva etuoikeus kilpaileviin velkoihin nähden ja pysyvyys omistajanvaihdostilanteissa. Panttioikeuden tulee olla sivullisia sitova, haltijoilleen etuoikeuden tuottava ja takaisinsaannin kohteeksi joutumisesta vapaa.¹⁴⁸ Panttivelkojalla on vahva oikeussuoja, sillä panttioikeus ja omistusoikeus kiinteistöön ovat perustuslaissa suojattuja oikeuksia. Panttivelkojalla on pantinantajaa määräämistä riippumaton asema. Panttivelkojan asema säilyy lähtökohtaisesti ennallaan silloin, kun panttiesine esimerkiksi luovutetaan tai asetetaan sopimusten kohteeksi. Panttiesineen luovutus ei vaadi panttivelkojan suostumusta. Panttioikeus ja sen etuoikeus pysyvät voimassa myös silloin, kun panttiesineen arvo jostain syystä vaihtelee. Panttivelkoja voi kuitenkin joissain tilanteissa menettää oikeutensa kollisioriidassa ja panttioikeus voi olla takaisinsaannin kohteena.¹⁴⁹

Kiinteistöpanttioikeuden kohteena voi olla omistusoikeus kiinteistöön tai sen määräosaan tai määräälaan kohteen rakennukset sekä muut ainesosat ja tarpeistoesineet mukaan lukien. Toisen maahan kohdistuva käyttöoikeus, kuten maanvuokraoikeus, rinnastetaan kiinteistöön panttioikeuden kohteena. MK:n mukaan kiinteistöpanttioikeus on siis mahdollista perustaa myös maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen, jolloin siitä voidaan puhua käyttöoikeus- tai laitoskiinnityksenä. Vuokralaisen omistama talo tai muu rakennus katsotaan luoton vakuudeksi käyttöoikeuden osana. Käyttöoikeusalueen tulee sijaita yhden kiinteistön alueella, mutta alue voi olla pienempi kuin koko kiinteistö. Määräosia tai -aloja erikseen kiinnitettäessä määräosia koskevalla hallinnanjakosopimuksella voidaan vahvistaa panttauskohteiden itsenäisyyttä ja erillisyyttä. Erilliskiinnitys voidaan vahvistaa myös

¹⁴⁸ Niemi 2020, s. 1, 18, 25, 51; Tammi-Salminen 2015, s. 156–157, 321; Kaisto – Lohi 2013, s. 56; Hyvönen 2001, s. 22; Repo 1999, s. 54; Havansi 1996, s. 29.

¹⁴⁹ Niemi 2020, s. 8–9, 14, 21, 31, 43; Tuomisto 2015, s. 133; Wuolijoki – Hemmo 2013, s. 449.

maanvuokraoikeuden määräosaan.¹⁵⁰ Sekä 3D-vuokra-aluetta että 3D-kiinteistöä voidaan siis lähtökohtaisesti käyttää luoton vakuutena. Toisen maahan kohdistuva käyttöoikeus eroaa kiinteistöstä panttioikeuden kohteena kuitenkin erityisesti siten, että käyttöoikeuksia voidaan alueiden tarkoituksenmukaisen käytön periaatteeseen nojaten perustaa pääasiassa vain määräajaksi¹⁵¹.

Ainakin Nuutinen on todennut, että vakuusjärjestelyihin liittyvät edut ovat ehkä suurin kansuste 3D-rakennushankkeen toteuttamiseen 3D-kiinteistönmuodostamista hyödyntäen muuten, kuten maanvuokra- ja hallinnanjakosopimukseen perustuvien järjestelyratkaisujen sijaan. 3D-kiinteistönmuodostuksen etuna ovat luotonantajien suosimat selvät ja pysyvät omistusjärjestelyt, joita on helppo käsitellä myös mahdollisissa realisaatiotilanteissa. 3D-kiinteistönmuodostus selkeyttää tilannetta vakuuskäytön näkökulmasta verrattuna tilanteeseen, jossa eri tahot omistavat yhdessä useita käyttötarkoituksia sisältävän kiinteistön. 3D-kiinteistöön tehdyn kiinnityksen ulottuvuus nähdään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Toisin on siis muissa sopimusjärjestelyissä, joissa hallinta-alueiden ulottuvuustietoja täytyy etsiä osapuolten välisistä sopimuksista.¹⁵² Kiinteistön panttaukseen pätevät MK 19 luvun 3 §:n nojalla pääsääntöisesti samat säännöt kuin maanvuokra- tai muun kiinnityskelpoisen käyttöoikeuden panttaukseen. Panttivelkojan asema sivullisiin nähden on samanlainen.¹⁵³

Kiinnityskelpoinen ja siten panttauskelpoinen maanvuokraoikeus on lähinnä MVL:n mukainen muu maanvuokra, joka voi olla voimassa enintään 100 vuotta tai toistaiseksi¹⁵⁴. Maanvuokrasopimukset eivät kuitenkaan perusta pysyvää oikeustilaa, ja hankalia tilanteita sivullisittomuuden näkökulmasta voi syntyä sopimuksia muutettaessa muuttuneiden olosuhteiden

¹⁵⁰ Niemi 2020, s. 2, 22, 32, 34, 37; Tammi-Salminen 2015, s. 167, 172; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 427–429; Havansi 1996, s. 150, 189.

¹⁵¹ Wirilander 1993, s. 149–151. Ks. lisäksi Niemi 2020, s. 581–582, jonka mukaan käytännössä lähinnä riittävän pitkäkestoiset maanvuokraoikeudet, joihin kuuluu vuokralaisen rakennus tai tämän velvollisuus rakentaa vuokra-alueelle, voidaan kiinnittää. Luotonantaja yleensä hyväksyy määrävuosiksi solmitun, mutta ei suhteellisesti esimerkiksi eliniän ajaksi solmitun käyttöoikeuden luoton vakuudeksi. Kiinnityksen vahvistaminen myös käyttöoikeuden määräosaan tai määräosin hallittuun käyttöoikeuteen on mahdollista.

¹⁵² Nuutinen 2019, s. 291–292, 306.

¹⁵³ Niemi 2020, s. 605, 609.

¹⁵⁴ Tepora 2009, s. 371.

vuoksi¹⁵⁵. Siten etenkin toistaiseksi voimassa olevan maanvuokraoikeuden vakuusarvo on heikko johtuen mahdollisuudesta sopimuksen ennakoimattomaan lakkaamiseen irtisanomistilanteessa¹⁵⁶.

Panttioikeuden haltijalle on tärkeää, että vuokralainen ja vuokranantaja eivät sovi kesken vuokrakauden vuokrasopimuksen heikennyksistä. Panttivelkoja on kuitenkin suojattu maanvuokraoikeuden lakkaamiselta kesken sopimuskauden ja vuokrasopimuksen purkamiselta sopimusrikkomuksen vuoksi. Panttioikeus on MK 19 luvun 5 §:n 2 momentin mukaan aina voimassa kiinnityksen kuolettamiseen ja oikeuden kirjauksen poistamiseen saakka, kun käyttöoikeus lakkaa eri syistä kesken sopimuskauden. Muutoksia vuokrasopimukseen voidaan tehdä kirjallisesti, mutta ne tulee kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tullakseen panttivelkoja sitoviksi. Jos muutos voi heikentää panttioikeuden haltijan asemaa, sen kirjaamiseen tarvitaan MK 14 luvun 14 §:n 1 momentin mukaan panttivelkojan suostumus. Suostumus ei ole tarpeen esimerkiksi silloin, kun vuokrakautta pidennetään, vuokra-aluetta laajennetaan tai muutoksilla on muutoin vain vähäisiä vaikutuksia vakuusarvoon. Samoin hallinnanjakosopimusta koskevaa kirjausta voidaan muuttaa tai se voidaan poistaa tavallisesti vain panttivelkojen suostumuksella. Maanvuokrasopimuksen irtisanomisperusteita on usein rajoitettu myös vakuusvelkojen vaatimuksesta, jolloin vuokranantajan irtisanomismahdollisuudet käytännössä heikentävät laitoskiinnityksen vuoksi.¹⁵⁷

Hallinnanjakosopimukseen perustuvan 3D-hankkeen vakuusjärjestelyt ovat usein monimutkaiset. Kiinteistön yhteisomistajat voivat kiinnittää ja pantata joko koko kiinteistön tai omat määräosansa siitä.¹⁵⁸ Määräosan vakuusarvo on kuitenkin tavallisesti matalampi kuin se arvo,

¹⁵⁵ Niemi 2020, s. 586; Nuutinen 2019, s. 251; Hollo 2018, s. 44. Ks. myös Niemi 2020, s. 587, jonka mukaan MK 19 luvun 5 §:n 1 momentin nojalla panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin lakkaa, kun maanvuokraoikeus päättyy sopimuskauden lopussa. Käytännössä vakuuskelpoisissa maanvuokrasopimuksissa vuokra-aika on kuitenkin niin pitkä, että vuokralainen tai muu oikeudenhaltija ehtii kuolettaa investointinsa ja maksaa takaisin vakuuteen liittyvät luotot vuokra-ajan kuluessa. Yleensä vuokra-aikoja myös jatketaan, ja siitä on sovittu vuokrasopimuksessa.

¹⁵⁶ Tammi-Salminen 2015, s. 185–186.

¹⁵⁷ Niemi 2020, s. 586–587; Nuutinen 2019, s. 251; Hollo 2018, s. 44; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 419, 524–525. Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 525–526, joiden mukaan kiinnityksen kuolettaminen voidaan kuitenkin tehdä myös panttioikeuden haltijan passiivisuuden perusteella.

¹⁵⁸ Nuutinen 2019, s. 292. Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 418, jonka mukaan määräosakiinnitysten osuus kaikista kiinnityksistä on 2000-luvun alussa vähentynyt. Syynä on ainakin se, että pitkään sovintojaon perusteella hallituissa kiinteistöissä kiinteistöjaotus vastaa aiempaa paremmin tosiasiallisia omistusoloja.

joka saataisiin kiinteistön koko käyvän arvon jakamisella omitusosuuksien mukaan. Syynä on se, että määräosa ei tuota yksinomaista oikeutta mihinkään rakennuksen fyysiseen ja alueelliseen osaan. Määräosan vakuusarvoa voidaan kohentaa hallinnanjakosopimuksella ja sen kirjaamisella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.¹⁵⁹ Kun vuokra-alueen hallinnasta sovitaan hallinnanjakosopimuksella, sen kirjaaminen on yleensä edellytys luoton myöntämiselle. Hallinnanjakosopimus on kirjattuna käyttöoikeuden haltijoiden velkojia sitova.¹⁶⁰ 3D-kiinteistöjen perustaminen saattaisi parantaa kohteen vakuusarvoa silloin, kun alkuperäinen hankkeen järjestyratkaisu on perustunut käyttöoikeus- ja hallinnanjakosopimukseen. Tämä on kuitenkin epävarmaa, sillä vakuusarvon määrittely 3D-kiinteistölle on haasteellista ja pitkälti tulevaisuudessa muodostuvan käytännön varassa¹⁶¹.

Olemassa olevan rakennuskohteen muuttaminen 3D-kiinteistöiksi voi edellyttää tilanteen mukaan erilaisia kiinteistötoimituksia¹⁶². Yksinkertaisimmillaan uuden 3D-tontin yhteisomistajat, jotka aiemmin omistivat yhdessä peruskiinteistön, voivat hakea alueen halkomista tai lohkomista aiempien hallinta-alueidensa mukaisesti¹⁶³. Muuntamisprosessissa voidaan kuitenkin joutua tekemään peruskiinteistöjen omistajien ja vuokralaisten välisiä määräalojen kiinteistönkauppoja 3D-tonttijaon mukaisista kaavaosista esimerkiksi silloin, kun peruskiinteistöt on vuokrattu omilla maanvuokrasopimuksilla useammalle vuokralaiselle. Tällöin tapahtuu vuokra- ja omistusoikeuksien yhtymys, minkä merkityksestä kiinnitysten siirtymiseen säädetään MK 19 luvussa. Kiinteistökaupat muuntamistilanteessa voivat kohdistua toisaalta myös peruskiinteistöihin kokonaisuudessaan, jolloin kiinteistön kauppaan voidaan mahdollisesti liittää jakosopimus uusien omistajien omistusalueista.¹⁶⁴ Lohkomisella erotetaan tällöin kullekin omistajalle oma alue kiinteistöstä. Kiinnitysten siirtämisen esteenä kiinteistöön tarvittavin suostumuksin ei ole se, että osaomistajat olisivat ostaneet kiinteistön aiemmin omistamistaan käyttöoikeuksista poikkeavin määräosin.¹⁶⁵

¹⁵⁹ Tammi-Salminen 2015, s. 180–182.

¹⁶⁰ Niemi 2020, s. 593.

¹⁶¹ Nuutinen 2019, s. 291.

¹⁶² Nuutinen 2019, s. 271.

¹⁶³ 3D-käsikirja 2018, s. 13.

¹⁶⁴ Ks. kuitenkin jakosopimuksesta Maanmittauslaitos 2022a sekä 3D-määräalojen kirjaamisen vallitsevasta käytännöstä 3D-käsikirja 2018, s. 6. Ks. alaviite 84 3D-määräalojen kirjaamiseen liittyvästä tulkinnasta.

¹⁶⁵ Maanmittauslaitos 2022, s. 271–273.

Panttioikeus pysyy MK 17 §:n 5 momentin 2 kohdan nojalla voimassa, vaikka pantattu omaisuus luovutetaan tai se muuten vaihtaa omistajaa. Panttivelkojan oikeudet pysyvät voimassa myös erilaisissa panttiesineeseen kohdistuvissa viranomaismenettelyissä.¹⁶⁶ Panttioikeus pysyy voimassa tai panttivelkojalla on oikeus saada korvausta lisäksi silloin, kun panttiesineenä oleva kiinteistö muuttuu kiinteistötoimituksessa eli kiinnityksen kohteeksi tulee entisen kohteen sijaan kiinteistönmuodostuksessa syntynyt uusi kiinteistö. Panttivelkojan aseman ei siis haluta heikentyvän kiinteistötoimituksissa, eikä Jokelan, Kartion ja Ojasen mukaan kiinteistönmuodostukseen tarvita panttivelkojan suostumusta.¹⁶⁷

Lohkominen on yleisin kiinteistönmuodostamistoimitus, jota voidaan tarvita myös 3D-vuokra-alueen muuntamisessa 3D-kiinteistöiksi¹⁶⁸. Lohkominen voisi tulla kyseeseen 3D-kiinteistönmuodostuksessa ainakin silloin, kun peruskiinteistön omistaja myy vuokralaisilleen määräalat 3D-tonttijaon mukaisista kaavaosista. Kantakiinteistö jää tuolloin myyjälle ja vuokralaiset saavat omistukseensa lohkokiinteistöt. Myös kiinteistön yhteisomistajat voivat halkomisen sijaan jakaa kiinteistönsä vaihtoehtoisesti haluamallaan tavalla lohkomalla.¹⁶⁹ 3D-tontin yhteisomistajat voisivat siis hakea hallinta-alueidensa mukaisten alueiden lohkomista tai halkomista itselleen yhteisomistussuhteen purkamista koskevan sopimuksen eli jakosopimuksen perusteella, johon liittyy kiinnitysmuutoksia. Ilman kiinnitysmuutoksia kuhunkin lohkomalla muodostettuun tilaan jää kohdistumaan aiemmin määrääsiin vahvistetut kiinnitykset. Kantakiinteistö vastaa lähtökohtaisesti mahdollisista emäkiinteistön veloista, joten jakosopimuksessa tai lohkomismenettelyssä on osoitettava kantakiinteistöksi jäävä alue.¹⁷⁰

¹⁶⁶ Niemi 2020, s. 409. Ks. myös Niemi 2020, s. 409, joka toteaa lisäksi, että panttioikeus voidaan kuitenkin lakauttaa ennenaikaisesti maksamalla panttivelkojalle tämän saaminen tai korvaus.

¹⁶⁷ Niemi 2020, s. 410, 475; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 513. Lisäksi Niemi 2020, s. 475–476 toteaa, että panttivelkojan oikeuksien suojaaminen kiinteistötoimituksissa turvaa luottotalouden toimivuutta, kiinteän omaisuuden vakuusarvoja ja panttivelkojien oikeussuojaa. Suoja mahdollistaa kiinteistötoimituksen suorittamisen ilman panttivelkojan suostumusta. Velkojat eivät yleensä ole asianosaisia kiinteistötoimituksissa, minkä vuoksi panttivelkojaa suojataan suoraan lain nojalla tai toimitusmiehet valvovat heidän etuaan viran puolesta kiinteistötoimituksessa virallisperiaatetta noudattaen. Toimitusmiehet tutkivat useissa kiinteistötoimitustilanteissa, kuten lohkomisessa, vaarantuuko panttivelkojan asema toimituksessa. Panttivelkojaa suojataan siis yksittäistapauksella harkinnalla. Velkojaa suojaaviin toimiin ei tarvitse ryhtyä, jos tämän asema ei toimituksessa vaarannu.

¹⁶⁸ Niemi 2020, s. 476–478.

¹⁶⁹ Niemi 2020, s. 478.

¹⁷⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 513.

Panttivelkojan oikeuksien turvaamiseksi lohkomismenettelyssä laajenemisperiaatteen mukaisesti lohkontavan emäkiinteistön kiinnitykset ja panttioikeudet kohdistetaan täysimääräisinä uusiin tytär- eli kanta- ja lohkokiinteistöihin. MK 17 luvun 9 pykälän 2–3 momentin nojalla ensisijainen vastuu on velallisella kiinteistöllä ja toisaalta kantakiinteistöllä ja myöhemmin huudatetulla tai luovutetulla määräalalla. KML 28 §:n mukaan panttivelkoja voi kuitenkin suostua vapauttamaan määräalan tai siitä muodostetun kiinteistön emäkiinteistön kiinnityksestä, jolloin yhteiskiinnitys puretaan. Lohkokiinteistön vapauttaminen emäkiinteistön kiinnityksistä on mahdollista tehdä myös lohkomistoimituksessa toimitusmiesten päätöksellä ilman panttioikeuden haltijan suostumusta, kun vahingottomuusharkinnan perusteella katsotaan, että panttivelkojan asema ei vapauttamisessa heikkene. Kantakiinteistön arvon tulee tuolloin olla riittävä vastaamaan emäkiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista ja lakisääteisistä panttioikeuksista, eikä velkojan suostumusta vapauttamiseen tarvita. Vapauttaminen tehdään luonnollisesti silloin, kun lohkokiinteistöä koskevaan määräalaan ei kohdistu panttioikeutta emätilan kiinnityksen nojalla eli emäkiinteistö on esimerkiksi lainoittamaton.¹⁷¹ 3D-vuokra-alueet sijainnevat yleensä kunnan omistamalla kiinteistöllä, jolloin emäkiinteistö on lohkomistoimituksessa tavallisesti lainoittamaton.

Tilan tai tontin halkomisella ei lähtökohtaisesti ole vaikutusta panttivelkojan asemaan¹⁷². Lohkomistoimituksen tavoin halkomistoimituksessa laajenemisperiaatteen mukaisesti halkomalla muodostettuihin kiinteistöihin kohdistuu lähtökohtaisesti täysimääräisesti halottavaan kiinteistöön kohdistuva kiinnitys ja panttioikeus. Määräosan omistajalle halkomalla muodostettuun kiinteistöön kohdistuu kiinteistön määräosaan vahvistettu kiinnitys suoraan lain nojalla eli virran puolesta siirretään määräosaan vahvistetut kiinnitykset suoraan halkomalla muodostettuun kiinteistöön. MK 16 luvun 10 §:n 1 momentin mukaisesti kiinteistön määräosaan tai määrä-

¹⁷¹ Niemi 2020, s. 478–480; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 513, 516; Hyvönen 2001, s. 22; Repo 1999, s. 25, 54–55; Havansi 1996, s. 246–247. Lisäksi Niemi 2020, s. 479 toteaa, että määräalan tai siitä muodostetun kiinteistön vapauttaminen emäkiinteistön kiinnityksestä on yleensä tarpeen, kun kiinnitetystä kiinteistöä luovutetaan määräala. Määräalan luovutuksensaaja ja myöhemmän lohkotilan omistaja haluaa yleensä vapauttaa omaisuutensa emäkiinteistön velkavastuusta. Lohkokiinteistön omistajan tulee pyytää vapauttamista, ja lisäksi tarvitaan muiden oikeudenhaltijoiden suostumukset yhteiskiinnityksen purkamisessa vaadittavien edellytysten mukaisina. Tulevan lohkokiinteistön poistaminen kiinnityksestä ei edellytä ensisijaisesti vastuussa olevan, tulevan kantakiinteistön omistajan suostumusta. Vapauttaminen voi koskea myös määräalasta ja saajakiinteistöä muodostettavaa kiinteistöä, kun määräala siirretään osaksi toista kiinteistöä.

¹⁷² Niemi 2020, s. 482.

alaan vahvistettu kiinnitys kohdistuu halkomisen tai muun kiinteistötoimituksen jälkeen siihen kiinteistöön, joka määräosasta tai määrälalasta on muodostettu.¹⁷³ Jos kiinteistön määräosaisilla yhteisomistajille on ollut yhteiskiinnitys koko kiinteistöön, MK 16 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kiinnitys kohdistetaan täysimääräisenä kuhunkin määräosaisesti omistetusta kiinteistöstä lohkomalla tai halkomalla muodostettuun kiinteistöön. Silloin kukin uusi kiinteistö vastaa siis koko panttioikeuden määrästä MK 17 luvun 9 §:n 1 momentin mukaan. Pantinhaltijan oikeussuojan heikentäminen määrälaloja myymällä tai ostamalla tai muulla oikeustoimella ei siten ole mahdollista.¹⁷⁴

Yhtymystilanteessa, jossa vuokralainen lunastaa vuokra-alueen itselleen, maanvuokraoikeuden kirjauksen poistaminen lakkauttaa maanvuokraoikeuden panttivelkojiin ja eräisiin muihin sivullisiin nähden. Kyseessä on tilanne, jossa vuokraoikeus lakkaa vuokranantajan ja vuokralaisen ollessa sama henkilö eli entisestä vuokralaisesta tulee alueen maanomistaja. Yhtymystilanteita tapahtuu usein, ja ne ovat yleensä vuokranantajalle mieluisia. Samalla, kun maanvuokraoikeuteen kohdistuneet kiinnitykset siirretään koskemaan kiinteistöä MK 19 luvun 6 §:n 1 momentin nojalla, poistetaan myös maanvuokraoikeuden kirjaus. Näissä käyttöoikeuden ennaikaisissa lakkaamistilanteissa maanvuokraoikeus panttiesineenä ja siihen kohdistuva panttioikeus lakkaavat. Kiinnitysten siirtäminen edellyttää aina MK 19 luvun 6 §:n 1 momentin nojalla kiinteistön omistajan hakemusta ja panttioikeuden haltijan suostumusta. Kiinnitykset saavat siirrossa käyttöoikeuden kirjauksen mukaisen, keskenään entisen etusijan. Kun vuokra-alueena olevaan kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä tai maanvuokraoikeuden lisäksi muita erityisiä oikeuksia, eikä vuokraoikeuteen kohdistu erityisiä oikeuksia, kiinnitysten siirto vaatii suostumuksen vain lakkaavan vuokraoikeuden panttivelkojilta. Panttivelkojille vakuuskohteen muuttuminen käyttöoikeudesta kiinteäksi omaisuudeksi on tyypillisesti toivottavaa, joten panttivelkojat suhtautuvat yleensä myönteisesti kiinnitysten siirtoon yhtymystilanteissa.¹⁷⁵

¹⁷³ Niemi 2020, s. 482; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 513.

¹⁷⁴ Hyvönen 2001, s. 13.

¹⁷⁵ Niemi 2020, s. 612, 618–620; Tammi-Salminen 2015, s. 318; Majamaa 1978, s. 283. Ks. myös Havansi 1996, s. 230, 243, jonka mukaan käyttöoikeuskiinnityksen siirtäminen koskemaan kiinteistöä vaatii panttivelkojan suostumuksen sekä käyttöoikeuteen kohdistuneiden kiinnitysten että mahdollisten kiinteistökiinnitysten haltijoiden osalta, joiden kiinnitykset ovat heikommalla etusijakirjauksella kuin lakannut käyttöoikeus. Kiinteistötoimitus on panttivelkojalle vaaraton tai jopa edullinen esimerkiksi juuri silloin, kun MK 16 luvun 10 §:n 1 momentin mukaan määrälalaan tai määräosaan vahvistettu kiinnitys kohdistetaan lohkomis- tai halkomistoimituksen jälkeen uuteen kiinteistöön, joka määrälalasta tai määräosasta muodostuu.

Pantinhaltijan asema 3D-rakennushankkeen järjestelyratkaisuja muunnettaessa vaikuttaa edellä esitetyn perusteella kaiken kaikkiaan verraten turvatulta. Lähtökohtana on, että panttioikeus pysyy voimassa olosuhteiden muuttuessa, ja panttivelkojan asema halutaan turvata kiinteistötoimituksissa. Vaikka maanvuokraoikeus lakkaisi ennaikaisesti, panttioikeus pysyy voimassa. Lisäksi pantinantajan määräämisvaltaa panttiesineeseen rajoittaa lojaliteettiperiaate, joka velvoittaa omistajaa ottamaan panttivelkojan edut huomioon riittäväällä tavalla. Pantinantaja ei saa toteuttaa panttikohteeseen sellaisia oikeudellisia toimia, jotka vahingoittavat velkojan asemaa. Vakuusoikeuden loukkaaminen ei siis ole sallittua esimerkiksi siirtämällä panttiomaisuutta velkojan ulottumattomiin.¹⁷⁶ 3D-kiinteistön vakuusarvon määrittelyyn liittyy kuitenkin epäselvyyksiä ja käytännöt vaikuttavat olevan vielä vakiintumattomia. Asia ei ole vähäpätöinen, sillä panttiesineen vakuusarvon säilyminen on merkittävä asia panttivelkojalle varmasti myös 3D-vuokra-alueen muuntamistilanteessa 3D-kiinteistöksi.

¹⁷⁶ Tammi-Salminen 2015, s. 149, 201, 318–319; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 406, 505, 513.

4 Muuntamismenettely, riskit ja mahdollisuudet esimerkkita-pauk-sissa

4.1 Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin T3 sairaala-hanke

4.1.1 Hankkeesta ja sen järjestelyratkaisusta

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (VSSHP) U-sairaalan korvaava rakentaminen junaradan päälle Turun Kupittaalla-hanke (VSSHP:n T3 sairaala-hanke) on toteutettu nimensä mukaisesti Turussa Kupittaan kaupunginosassa. Uutta sairaalarakennusta varten on rakennettu rata- ja tieväylän päälle teräsbetoninen kansirakenne, muita tukirakenteita ja rampit.¹⁷⁷ Hankkeen suunnittelu- ja toteuttamisvastuu on ollut VSSHP:llä, jonka valtuusto hyväksyi hankesuunnitelman 25.11.2014¹⁷⁸. Hanke on ollut vireillä vuodesta 2012 lähtien ja se valmistui lokakuussa 2021¹⁷⁹. Hankkeen toteuttaminen edellytti alueen asemakaavamuutosta, sillä voimassa ollut asemakaava ei mahdollistanut hankkeen toteuttamista koko laajuudessaan¹⁸⁰. Asemakaavamuutos tuli voimaan 1.8.2015 ja se mahdollisti sairaalarakennuksen rakentamisen rautatien päälle¹⁸¹.

Kuvan 1 mukainen VSSHP:n T2 sairaala-hanke on myöhemmin käsiteltävän Tampereen Kansi ja Areena-hankkeen tavoin kansi- ja väylärakentamishanke. Väylien päällerakentamishankkeissa tavoitellaan usein uudisrakentamista, alueellisen vetovoiman lisäämistä ja väylän eri puolilla sijaitsevien toimintojen yhdistämistä. Väylän päälle rakentaminen vaatii aina rakentamisen mahdollistavan asemakaavan sekä joko valtion omistamien alueiden luovuttamista hankkeelle tai rasitteiden perustamista niille.¹⁸² Väylän päälle rakennettavassa kansi-hankkeessa vaihtoehtoisia toteutustapoja ovat väylänpitäjän omistaman kiinteistön myynti

¹⁷⁷ Tunnelin käytön aikaa koskeva sopimus 22.10.2018, s. 1; Maanvuokrasopimus 10.3.2016, s. 4.

¹⁷⁸ Hankesopimus 5.2.2016, s. 1.

¹⁷⁹ Hartela 2023; T3-hankesuunnitelma 25.11.2014, s. 1.

¹⁸⁰ T3-hankesuunnitelma 25.11.2014, s. 3, 26.

¹⁸¹ Hankesopimus 5.2.2016, s. 1–2.

¹⁸² Liikennevirasto 2015, s. 9.

hankkeen toteuttajalle, maanvuokrasopimukset, yhteisjärjestelysopimukset ja harvoissa tilanteissa hallinnanjakosopimukset¹⁸³.



Kuva 1. Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin T3 sairaala kannella rata- ja tieväylän päällä (Kuva: Tatu Lertola, Rakennuslehti 9.12.2023.)

VSSH:n T3 sairaala-hanke on toteutettu käyttöoikeus- ja maanvuokrasopimuksin¹⁸⁴. Ennen 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollistanutta lainsäädäntömuutosta 1.8.2018 maanvuokrasopimusjärjestelyin toteutetuissa hankkeissa 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollistavaan lainsäädäntömuutokseen on saatettu varautua ennalta sopimusehdoissa. Ehdoissa voi olla kirjattuna mahdollisuus muuttaa nykyinen sopimusperusteinen järjestely 3D-kiinteistöjärjestelyksi lainsäädännön sen mahdollistaessa. Järjestelyjen muuttamisen motiivina voi olla esimerkiksi mahdollisuus saada lisää rakennusoikeutta.¹⁸⁵ Turun kaupunki ja Liikennevirasto solmivat VSSH:n T3 sairaala-hankkeen toteuttamisen mahdollistamiseksi hankesopimuksen 5.2.2016. Sopimuksessa sopimusosapuolet toteavat, että hankesopimusta solmittaessa Suomessa ei ollut voimassa olevaa lainsäädäntöä radan päälle rakentamiseen liittyviin vastuukysymyksiin tai niin sanottuun 3D-hallintaoikeuteen ja siihen liittyviin kirjauksiin liittyen. Sopimusehdon mukaan sopimusosapuolet ovat sitoutuneet neuvottelemaan vilpittömässä mielessä sopimusmuutoksista sekä hankesopimukseen että muihin samaan sopimuskokonaisuuteen kuuluviin sopimuksiin. Neuvottelun tarkoituksena on sopimusehdon mukaan se, että sopimuskokonaisuus ja

¹⁸³ Järvinen 2017, s. 6–7, 18–20.

¹⁸⁴ Hankesopimus 5.2.2016, s. 2.

¹⁸⁵ Järvinen 2017, s. 4.

sopimusosapuolten oikeudet ja mahdolliset velvollisuudet, kuten esimerkiksi kiinteistörasitteet, niihin liittyvine kirjauksineen muutetaan mahdollisimman pitkälle vastaamaan uutta lainsäädäntöä.¹⁸⁶

VSSHP:n T3 sairaala-hanke on rahoitettu kiinteistöleasingrahoituksella¹⁸⁷. Rakennetut rakennukset ja rakennelmat ovat siten tulleet Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen leasingvuokrajaksi¹⁸⁸. Rahoitusleasing tarkoittaa rahoitus- ja vakuusjärjestelyä, jossa osapuolina ovat tavarrantoimittaja eli myyjä, rahoittaja eli ostaja ja vuokralle antaja sekä yritys eli vuokralle ottaja. Järjestelyssä leasingyhtiö tai vastaava rahoittaja hankkii vuokralle ottajan tarvitseman kohteen omistukseensa ja vuokraa sen vuokralle ottajalle. Leasingyhtiölle kyse on puhtaasta rahoitusjärjestelystä, jossa vuokraohteen omistus on saamisen vakuutena. Rahoitusleasingissä leasingyhtiön ja vuokralle ottajan välille syntyy pitkäaikainen vuokrasuhde yleensä vuokrauskohteen koko teknistaloudelliseksi käyttöäksi. Vuokralle ottajalle järjestely on vaihtoehto osamaksukaupalle ja lainalle.¹⁸⁹ Järjestelyssä ei ole kyse saatavien panttauksesta tai vakuusluovutuksesta¹⁹⁰.

Rahoitusleasingissä vuokralle ottaja valitsee siis täysin itsenäisesti tarvitsemansa kohteen ja sen toimittajan. Vuokralle antajan rooliksi jää pelkkä rahoittaminen. Vuokra- eli rahoitusleasingisopimus sovitaan määräajaksi, jonka aikana vuokralle ottaja on velvollinen maksamaan rahoitusleasingyhtiölle kohteen hankintahinnan korkoineen ja muine kuluineen. Leasingvuokrasopimus pitää sisällään kauppasopimukseen, vuokrasopimukseen ja luottosopimukseen normaalisti kuuluvia sopimusehtoja.¹⁹¹ Perusvuokra-aikana vuokralle ottaja ei voi irtisanoa tai purkaa vuokrasuhdetta tai lakata maksamasta vuokraa. Kyse on siis tosiasiallisesti luotto-

¹⁸⁶ Hankesopimus 5.2.2016, s. 10–11. Kyseinen hankesopimuksen sopimusehto vaikuttaa hyvin yleisluonteiselta varaukselta sopimuksen solmimishetkellä vielä valmisteluvaiheessa ollutta 3D-kiinteistönmuodostusta koskevaa uutta, vuonna 2018 voimaan tullutta lainsäädäntöä varten. Ehdon yleisluonteisen kirjaamismuodon vuoksi jää epäselväksi, mihin se tosiasiallisesti velvoittaa osapuolia.

¹⁸⁷ Hankesopimus 5.2.2016, s. 2.

¹⁸⁸ Maanvuokrasopimus 10.3.2016, s. 4.

¹⁸⁹ Tammi-Salminen 2015, s. 484–486; Tuomisto 2015, s. 128, 132; Tepora 2012, s. 395–396; Takki 1980, s. 239–244. Ks. myös Tepora 1989, s. 355, jonka mukaan rahoitusleasingjärjestely koskee tavallisesti koneita, laitteita ja kulkuneuvoja, mutta sen kohteena voivat olla myös rakennukset tai kiinteä omaisuus.

¹⁹⁰ Tuomisto 2015, s. 132.

¹⁹¹ Tepora 2012, s. 395–396; Takki 1980, s. 239–244.

ajasta, jonka kuluessa vuokralle antajan kustannusten on tarkoitettu tulevan katetuiksi. Leasing-sopimuksen yleisehtojen mukaan vuokralle antaja voi kuitenkin purkaa vuokrasopimuksen ja ottaa vuokrakohteen haltuun ja vaatia vahingonkorvausta, jos vuokralle ottaja rikkoo sopimusta. Rahoitusleasingjärjestelyä ei säädelä omalla kattavalla erityislainsäädännöllä.¹⁹²

4.1.2 Maanvuokra- ja muista järjestelysopimuksista hankkeessa

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin T3 sairaala-hankkeen toimijoita ovat VSSHP, Turun kaupunki, Suomen valtio (Liikennevirasto) ja Kuntarahoitus Oyj. Myöhemmin käsiteltävän Tampereen Kansi ja Areena-hankkeen tavoin hankkeen järjestelyratkaisu koostuu useista yksityisoikeudellisista sopimuksista ja oikeustoimista. Keskeisiä osapuolten solmimia sopimuksia ovat etenkin käyttöoikeussopimukset, maanvuokrasopimus ja hankesopimus.

Liikennevirasto ja Kuntarahoitus Oyj ovat solmineet käyttöoikeussopimuksen 10.3.2016, jonka Kuntarahoitus Oyj on siirtänyt vuonna 2022 VSSHP:lle¹⁹³. Käyttöoikeussopimuksella on sovittu ehdoista, joilla Liikennevirasto luovuttaa Kuntarahoitus Oyj:lle kiinteistöleasingrahoituksen toteuttamisen ja hankkeen mukaisen rakentamisen edellyttämät oikeudet Suomen valtion omistamaan ja Liikenneviraston hallinnoimaan kiinteistöön. Käyttöoikeuden sisällöstä on sopimuksessa rajattu ulkopuolelle maahan tukeutuvia rakenteita ympäröivä alue. Käyttöoikeusalueen rajat on määritelty sopimuksessa kolmiulotteisesti. Rakentaminen tapahtuu sopimuksen mukaan kyseisellä alueella ja sen yläpuolelle rakennettavalla ulokkeella, jonka rakentaminen perustuu VSSHP:n omistaman kiinteistön rakennusoikeuteen. Osapuolet myös toteavat käyttöoikeussopimuksessa, että Liikennevirasto ja Turun kaupunki solmivat hankkeen toteuttamiseksi hankesopimuksen ja siihen liittyviä muita sopimuksia. Käyttöoikeussopimuksen mukainen sopimuskausi päättyy 31.12.2065. Sopimuksen purkaminen kesken sopimuskauden on mahdollista vain olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi. Kuntarahoitus Oyj:llä on etuoikeus sopimuksen mukaiseen käyttöoikeuteen sopimuskauden päätyttyä 30 vuodeksi. Lisäksi Kuntarahoitus Oyj:llä on oikeus siirtää käyttöoikeussopimus kolmannelle Liikennevirastoa

¹⁹² Tammi-Salminen 2015, s. 486–487; Tepora 2012, s. 396.

¹⁹³ Väylävirasto 30.5.2023; Käyttöoikeussopimus 10.3.2016a, s. 9. Sopimuksesta ja sen antamasta oikeudesta käytetään tässä tutkielmassa sen osapuolten antamia nimityksiä. Osapuolet ovat nimenneet sopimuksen käyttöoikeussopimukseksi. Käytännössä sopimuksen voinee kuitenkin katsoa tarkoittavan MK 14 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaista maanvuokrasopimusta. Ks. HE 120/1994 vp, s. 91, jonka mukaan vuokra-alueena voi koko kiinteistön sijaan olla myös siitä erikseen osoitettu alue. Sama koskee seuraavaksi esiteltävää Turun kaupungin ja Kuntarahoitus Oyj:n välistä käyttöoikeussopimusta ja sen antamaa oikeutta.

kuulematta, ja sen tulee kirjata käyttöoikeussopimukseen perustuva oikeus MK 14 luvun 2 §:n mukaisena kirjaamisvelvollisuuden alaisena ja kiinnityskelpoisena oikeutena.¹⁹⁴

Myös Turun kaupunki ja Kuntarahoitus Oyj ovat solmineet käyttöoikeussopimuksen 10.3.2016. Sopimuksen tarkoitus osapuolten välillä on sama kuin Liikenneviraston ja Kuntarahoitus Oyj:n 10.3.2016 solmimassa käyttöoikeussopimuksessa. Myös tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti käyttöoikeus ei ulotu maahan tukeutuvia rakenteita ympäröiviin alueisiin. Sopimuksen kohteena oleva kolmiulotteisesti määritelty käyttöoikeusalue on asemakaavan mukaista katualuetta, jonka päälle saa rakentaa ulokkeen. Käyttöoikeusalue muodostuu neljän eri kiinteistötunnuksen alueelle ulottuvista osuuksista, joiden on sopimuksessa tarkoitettu muodostavan yhtenäisen kokonaisuuden. Tarkoituksena on, että sopimuksen mukaiselle käyttöoikeudelle voidaan antaa yksi yhteinen laitostunnus. Sopimuskausi päättyy Liikenneviraston ja Kuntarahoitus Oyj:n välisen käyttöoikeussopimuksen tavoin 31.12.2065. Sopimuksessa on samat purkamis-, etuoikeus-, sekä siirtämis- ja kirjaamisedot kuin Liikenneviraston ja Kuntarahoitus Oyj:n välisessä käyttöoikeussopimuksessa.¹⁹⁵ Oletettavasti myös Turun kaupunki on siirtänyt käyttöoikeussopimuksen VSSHP:lle samoin kuin Liikennevirasto on vastaavan käyttöoikeussopimuksen kanssa toiminut. Siirto helpottanee kiinteistöleasingjärjestelyn toteutusta, kun siirtojen myötä Kuntarahoitus Oyj:n hankkimat rakennus ja laitteet sijaitsevat kokonaisuudessaan VSSHP:n omistamalla ja käyttöoikeussopimuksin hallinnoimalla alueella.

VSSHP:n ja Kuntarahoitus Oyj:n välinen, niin ikään 10.3.2016 allekirjoitettu, maanvuokrasopimus koskee puolestaan yhtä tonttia ja kolmea erottamatonta määrääalaa. Määrääaloista tarkoituksena on sopimuksen laatimishetkellä ollut muodostaa asemakaavan mukainen tontti, johon maanvuokrasopimus myöhemmin kohdistuu. Vuokra-alue koostuu tavanomaisesta vuokra-alueesta ja osittain kolmiulotteisesta alueesta, joten vuokra-alueen rajat on määritelty maanvuokrasopimuksen liitteessä alustavasti horisontaali- ja vertikaalitasossa. Maanvuokrasopimuksella on sovittu luovuttamisedoista, joiden mukaisesti VSSHP luovuttaa Kuntarahoitus Oyj:lle kiinteistöleasingrahoituksen toteuttamiseksi tarvittavat ja hankkeen rakentamisen edellyttämät oikeudet VSSHP:n omistamiin kiinteistöihin. Rakentamisen on tullut sopimuksen mukaan tapahtua sopimuksessa määriteltyjen kiinteistöjen alueella ja yläpuolella sekä niihin

¹⁹⁴ Käyttöoikeussopimus 10.3.2016a, s. 4–8.

¹⁹⁵ Käyttöoikeussopimus 10.3.2016b, s. 1, 4–6, 8.

liittyen. Maanvuokrasopimus käsittää myös VSSHP:n omistamalle kiinteistölle asemakaavassa osoitetun ulokkeen päälle rakentamisen mahdollistavan rakennusoikeuden mukaisen sairaalarakennuksen toteuttamisen.¹⁹⁶

Maanvuokrasopimuksella VSSHP on luovuttanut Kuntarahoitus Oyj:lle hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat hallinta- ja käyttöoikeudet vuokra-alueeseen sekä sen asemakaavan mukaiseen rakentamiseen ja käyttöön. Oikeudet koskevat muun muassa kannen sijoittamista vuokra-alueelle, kantta varten tarvittavien ulokkeiden, pilareiden ja muiden rakenteiden rakentamista sekä kannen ja muiden rakenteiden tukemista vuokra-alueen muodostaviin kiinteistöihin. Maanvuokrasopimuksella Kuntarahoitus Oyj on saanut yksinomaisen hallintaoikeuden kanteen ja sen yläpuoliseen tilaan sekä oikeuden rakentaa ja sijoittaa kannen päälle rakennuksia, rakenteita, koneita, laitteita, johtoja ja muita vastaavia rakenteita. Lisäksi Kuntarahoitus Oyj on sopimuksella oikeutettu VSSHP:n rakennusoikeuden käyttämiseen kortteliin liittyvällä ulokkeella. Osa Kuntarahoitus Oyj:n saamista oikeuksista rajoittuu vain kolmiulotteisesti rajattuun alueeseen. Sopimuksessa huomautetaan, että sopimuksen mukaisen rakennusoikeuden hyödyntämiseksi ja hankkeen toteuttamiseksi Kuntarahoitus Oyj:llä tulee olla myös kolmansien tahojen omistamat, maanvuokrasopimuksessa tarkoitetun vuokra-alueen muodostavien alueiden välissä sijaitsevat, alueet hallinnassaan. Kansi, rakennukset ja muut rakennelmat sijaitsevat siis osittain maanvuokrasopimuksen mukaisilla VSSHP:n Kuntarahoitus Oyj:lle vuokraamalla kiinteistöillä ja kolmansien tahojen omistamilla kiinteistöillä.¹⁹⁷ Kolmansien tahojen omistamilla vuokra-alueilla viitataan Turun kaupungin ja Liikenneviraston omistamiin maa-alueisiin, joita koskevat käyttöoikeussopimukset on solmittu osapuolten välillä aiemmin kerrotun mukaisesti 10.3.2016.

Maanvuokrasopimus VSSHP:n ja Kuntarahoitus Oyj:n välillä on sovittu olemaan voimassa 31.12.2065 saakka. Osapuolet ovat sopineet, että sopimusta ei voi irtisanoa ennen vuokratuuden päättymistä, mutta purkaminen on mahdollista olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi. Lisäksi sopimuksessa on sovittu vuokralaisen etuoikeudesta saada sopimuksen mukainen

¹⁹⁶ Maanvuokrasopimus 10.3.2016, s. 4–5.

¹⁹⁷ Maanvuokrasopimus 10.3.2016, s. 5–6. Ks. myös Maanvuokrasopimus 10.3.2016, s. 6, jonka mukaan Kuntarahoitus Oyj on oikeutettu lisäksi hankkeen toteuttamiseksi sekä sen itsenäisen ja asemakaavan mukaisen käytön turvaamiseksi tarvittaviin käyttö- kulku-, sijoitus- ja vastaaviin oikeuksiin VSSHP:n omistuksessa oleviin kiinteistöihin. Nämä välttämättömät oikeudet on jätetty sopimuksessa vielä sillä tavoin avoimiksi, että osapuolet ovat sitoutuneet tarpeen mukaan neuvottelemaan niiden täsmentämisestä.

maanvuokraoikeus välittömästi uudelleen voimaan 30 vuodeksi vuokrakauden tultua päätökseen, jos vuokra-aluetta edelleen käytetään sairaalarakennuksen rakennuspaikkana tai vastaavassa tarkoituksessa. VSSHP:llä ei ole sopimuksen mukaan lunastusvelvollisuutta vuokralaisen omistamiin rakennuksiin, rakennelmiin, koneisiin tai laitteisiin. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja sitä tarkistetaan vuosittain.¹⁹⁸

Kuntarahoitus Oyj:llä on maanvuokrasopimuksen sopimusehdon mukaisesti oikeus siirtää sopimus kolmannelle vuokranantajaa kuulematta, jolloin uusi vuokralainen on velvollinen kirjaamaan siirron ja tekemään tarvittavat hakemukset kirjaamisviranomaiselle. Kyseessä on sopimusehdon mukaan MK 14 luvun 2 §:n mukainen kirjaamisvelvollisuuden alainen ja kiinnityskelpoinen oikeus, joka vuokralaisen tulee kirjata. Maanvuokrasopimus ja sen antamat oikeudet on tarkoitettu kokonaisuudeksi, jolle tulee kirjata yksi yhteinen laitostunnus.¹⁹⁹

Maanvuokrasopimuksessa osapuolet ovat sitoutuneet antamaan toisen osapuolen pyynnöstä suostumuksen sopimuksen tarkoituksen sekä vuokra-alueen ja kiinteistöjen käytön tarkoituksenmukaisen toteutumisen edellyttämille kirjaamisille, toimenpiteille, luville ja muille järjestelyille, jollei niistä aiheudu olennaista haittaa myöntyvälle osapuolelle. Sopimuksessa on varauduttu omalla sopimusehdolla myös siihen, että vuokranantaja päättää tehdä vuokra-alueeseen hankkeen yhteydessä tai sen aikana hankkeesta johtumattomia muutoksia.²⁰⁰

Jo aiemmin kerrotun mukaisesti, Turun kaupunki ja Liikennevirasto solmivat VSSHP:n T3 sairaala-hankkeen toteuttamisen mahdollistamiseksi hankesopimuksen 5.2.2016. Hankesopimuksen tarkoitus on ollut mahdollistaa hankkeen ja asemakaavan mukainen rakentaminen ja samalla turvata radanpidon ja rautatieliikenteen toimintaedellytykset. Sopimuksessa on sovittu hankkeen suunnittelun ehdoista sekä rakentamisen ja tunnelin käytön aikaisten sopimusten solmimisesta.²⁰¹ Turun kaupunki on Liikenneviraston vaatimuksesta hankesopimuksen osapuolena rakennushankkeeseen ryhtyvän VSSHP:n sijaan. Turun kaupunki ja Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri solmivat hankesopimuksen yhteydessä 5.2.2016 vastuunsiirto-

¹⁹⁸ Maanvuokrasopimus 10.3.2016, s. 6–7.

¹⁹⁹ Maanvuokrasopimus 10.3.2016, s. 8.

²⁰⁰ Maanvuokrasopimus 10.3.2016, s. 8–9.

²⁰¹ Hankesopimus 5.2.2016, s. 1–2.

sopimuksen hankesopimuksen mukaisten vastuiden ja velvoitteiden siirtämisestä Turun kaupungilta Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirille.²⁰² Hankesopimuksen perusteella Liikennevirasto, Turun kaupunki ja VSSHP solmivat edelleen rakentamisen aikaa koskevan sopimuksen ja tunnelin käytön aikaa koskevan sopimuksen. VSSHP:llä on sopimusehdon mukaisesti oikeus siirtää hankkeessa rakennettavan tunnelin omistusoikeus Kuntarahoitus Oyj:lle hankesopimuksen jälkeen solmittavan kiinteistöleasingsopimuksen mukaisesti.²⁰³

4.1.3 3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi hankkeessa

VSSHP:n T3 sairaala-hankkeen nykyisen 3D-vuokra-alueen muuntamisessa 3D-kiinteistöksi tulisi aluksi tutkia, mahdollistaako alueen nykyinen asemakaava 3D-kiinteistöjen muodostamisen. Jos kaava ei salli 3D-kiinteistöjen muodostamista, asemakaavamuutos tai mahdollinen poikkeamislupamenettely voi olla mahdollinen. Poikkeamisluvasta säädetään nykyisen MRL:n 23 luvussa ja 1.1.2025 voimaan tulevan RakL:n 5 ja 17 luvuissa. VSSHP:n T3 sairaala-hanke sinällään sijaitsee asemakaava-alueella, joten 3D-kiinteistön muodostaminen alueelle on lähtökohtaisesti mahdollista. 3D-kiinteistön muodostamisen tulee asemakaavan alueella olla rakentamistoiminnan tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi tarpeellista²⁰⁴.

3D-kiinteistöjen muodostamisen sallivasta vanhasta asemakaavasta tulee olla johdettavissa eri korkeusasemien käyttötarkoitus ja kokonaislukuna ilmaistun rakennusoikeuden määrä eri käyttötarkoituksille. Rakennusalojen ulottuvuus tulee ilmetä asemakaavasta siten, että asemakaavan toteuttaminen useana korkeusasemaltaan erilaisena kiinteistönä onnistuu. Koska 3D-kiinteistöille ei määritellä pinta-alaa, rakennusoikeuden ilmaiseminen kaavassa tehokkuusluvun avulla estää 3D-kiinteistöjen muodostamisen.²⁰⁵ Kyseessä olevan hankkeen muuntamismenettelyn kohdalla, mahdollisuus 3D-kiinteistön muodostamiseen asemakaavan osalta arvioidaisiin tonttijakomenettelyssä²⁰⁶. 3D-kiinteistön muodostamisen tulisi olla mahdollista, kun

²⁰² Vastuunsiirtosopimus 31.10.2018, s. 1; Hankesopimus 5.2.2016, s. 2.

²⁰³ Hankesopimus 5.2.2016, s. 2, 10.

²⁰⁴ Maanmittauslaitos 2023.

²⁰⁵ Maanmittauslaitos 2023; 3D-käsikirja 2018, s. 8.

²⁰⁶ HE 205/2017 vp, s. 26.

kiinteistön muodostamisessa noudatetaan kaavan käyttötarkoituseräyksiä ja rakennustehokkuutta, eikä kaavan sisällöstä muuta johdu²⁰⁷.

3D-kiinteistönmuodostus edellyttää siis sitovaa kolmiulotteista tonttijakoa²⁰⁸. 3D-tonttijaossa tontit merkitään kiinteistötasoisesti. Tonttijaossa ei ole välttämätöntä osoittaa kulkuyhteyttä 3D-tonteille, mutta se voidaan mahdollisuuksien mukaan osoittaa. Korttelin tonttijako voi olla MRL 78 §:n 2 momentin mukaan vain osittain kolmiulotteinen. Tonttijakokartalla osoitetaan puolestaan yksi tai useampi kiinteistö, joista 3D-kiinteistö muodostetaan eli 3D-kiinteistö voidaan muodostaa useamman kuin yhden peruskiinteistön alueelle. Lisäksi tonttijakokartalle merkitään, minkä verran 3D-tontille siirretään rakennusoikeutta kultakin peruskiinteistöltä.²⁰⁹

MRL 80 §:n 2 momentin mukaan sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muutoin sopimaton; taikka niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset. MRL 80 §:n 4 momentin mukaan tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kunnalle esitys tonttijaon muuttamisesta.

VSSHP:n T3 sairaala-hankkeen muuntamisprosessissa 3D-vuokra-alueesta 3D-kiinteistöksi sitovaa 3D-tonttijakoa voisi hakea MRL 80 §:n 4 momentin nojalla peruskiinteistöjen omistajat eli Turun kaupunki, Suomen valtio ja VSSHP. Tonttijaon muuttamiseksi osin kaksi- ja kolmiulotteiseksi voitaisiin MRL 80 §:n 2 momentin mukaan ryhtyä, kun edellä mainitut tahot ovat siitä yksimieliset. Toinen vaihtoehto olisi, että 3D-tonttijakoa hakisi maanomistajana ja -haltijana VSSHP. Tuolloin MRL 80 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan sitovan tonttijaon muuttamiseen voitaisiin ryhtyä, kun VSSHP, Turun kaupunki ja Suomen valtio ovat yksimielisiä siitä, että tonttijaon muutos edistää korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä. MRL 79 §:n mukaan tonttijaonmuutosta käsiteltäessä on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Kolmanneksi VSSHP voisi hakea 3D-tonttijakoa kokonaan maanomis-

²⁰⁷ HE 205/2017 vp, s. 27.

²⁰⁸ HE 205/2017 vp, s. 28.

²⁰⁹ 3D-käsikirja 2018, s. 3–4, 7–9.

tajana siten, että se ostaisi Suomen valtion omistaman kiinteistön ja määräalat Turun kaupungin omistamista kiinteistöistä itselleen ja sen jälkeen tarvittavien kiinteistötoimitusten jälkeen hakisi tonttijaon muuttamista osittain kolmiulotteiseksi jo valmiiksi omistamansa peruskiinteistö mukaan lukien. Tällöin Suomen valtio ja Turun kaupunki voisivat pidättää väyläalueisiin käyttöoikeudet toimintaansa varten sekä sopia halutessaan VSSHP:n kanssa takaisinlunastusoptiosta²¹⁰.

3D-tonttijaon jälkeen 3D-tontteja voidaan muodostaa kiinteistön omistajan omiin nimiin ja niitä voidaan luovuttaa myöhemmin. Lisäksi 3D-tonttijako mahdollistaa 3D-määräalojen luovuttamisen.²¹¹ Koska 3D-kiinteistö voi olla useamman kuin yhden peruskiinteistön alueella, VSSHP:n T3 sairaala-hankkeen tapauksessa 3D-tonttijakoa olisi tarkoituksenmukaista hakea siten, että sairaalarakennus ulokkeineen sijoittuisi yhdelle kaikkien peruskiinteistöjen alueelle ulottuvalle 3D-tontille. Näin sen vuoksi, koska kyseessä on yksi samaa käyttötarkoitusta palveleva rakennus. VSSHP voisi tuolloin ostaa 3D-määräalat Turun kaupungin ja Suomen valtion 2D-kiinteistöistä 3D-tonttijaon mukaisista kaavaosista ja hakea 3D-määräalojensa lohkomista 3D-kiinteistöksi 3D-tonttijaon mukaisesti. Samaan 3D-tonttijaon mukaiseen lohkomiskokonaisuuteen kuuluisi myös VSSHP:n valmiiksi omistamallaan peruskiinteistöllä sijaitseva 3D-kaavaosan mukainen alue. Tässä tilanteessa olisi käsillä VSSHP:n hallussa olevien käyttöoikeussopimusten mukainen käyttöoikeuksien ja omistusoikeuksien yhtymys. Samoin voitaisiin toimia kulkuyhteyksiä varten tarvittavien Turun kaupungin omistamien kiinteistöjen osien kanssa. Jos 3D-tonttijako olisi niiden osalta muodostettu siten, että 3D-kiinteistö voisi sijaita molempien kiinteistöjen alueella, VSSHP voisi ostaa Turun kaupungin 3D-määräalat molempien kiinteistöjen 3D-kaavaosista ja hakea niiden lohkomista 3D-kiinteistöksi 3D-tonttijaon mukaisesti.

Edellä kuvatuista vaihtoehdoista peruskiinteistöjen ostamiseen kokonaan perustuva ratkaisu olisi epätarkoituksenmukaisin. VSSHP:lle kiinteistökaupat Turun kaupungin ja Suomen valtion kanssa aiheuttaisivat veroseuraamuksineen merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia ottaen

²¹⁰ Järvinen 2017, s. 7–8.

²¹¹ 3D-käsikirja 2018, s. 12. Ks. lisäksi 3D-käsikirja 2018, s. 4–6, jonka mukaan 3D-määräalalle ei määritellä pinta-alaa ja siihen merkitään tieto sen sijainnista peruskiinteistön ylä- tai alapuolella. Lohkomalla erilliseksi kiinteistöksi voidaan muodostaa joko alueena tai kolmiulotteisena kohteena määritelty määräala. Ks. myös HE 205/2017 vp, s. 35, jonka mukaan kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen on tarkoitettu tapahtuvan pääasiassa lohkomalla asemakaavan rakennuskorttelissa sitovan tonttijaon mukaisesti.

huomioon sen, että lähtökohtaisesti muuntamismenettelyn tarkoituksena olisi peruskiinteistöjen sijaan vain 3D-kiinteistöjen omistus. Lisäksi nykyinen käyttöoikeussopimusten mukainen käyttöoikeusalue ulottuu osittain neljälle Turun kaupungin omistamalle kiinteistölle, joiden määräalojen ostamiseen liittyisi myös mahdollinen sitovan tonttijaon muutosprosessi ja lohkomistoimitus käsittelyaikoineen, mahdollisine kustannuksineen ja muutoksenhakumahdollisuuksineen.

MRL 82 §:n mukaan kunnalla on oikeus periä kiinteistön omistajalta tai haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset, jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut. Kolmiulotteisen tonttijaon laatimisesta tulisi siis joka tapauksessa kustannuksia sille taholle, joka sitä VSSHP:n T3 sairaala-hankkeessa päättäisi hakea.

Jos jokaiselle kuudelle peruskiinteistölle pelkästään perustettaisiin omat 3D-kiinteistöt 3D-tonttijaon mukaisesti lohkomismenettelyllä kunkin peruskiinteistön omistajan omiin nimiin, VSSHP:n hallussa olevat käyttöoikeussopimukset kohdistuisivat suoraan uusiin 3D-kiinteistöihin. Lisäksi VSSHP:n ja Kuntarahoitus Oyj:n välinen maanvuokrasopimus kohdistuisi entisen peruskiinteistön sijaan uuteen VSSHP:n omistamaan 3D-kiinteistöön. Myös 2D-rasiteoikeudet siirtyisivät suoraan 3D-kiinteistöille.

Edellä esiteltyt muuntamisratkaisut eivät vaikuta tuovan muutoksia Kuntarahoitus Oyj:n ja VSSHP:n välisen kiinteistöleasingsopimuksen toteuttamiseen. Kuntarahoitus Oyj:n mitä ilmeisimmin lailla säätelemätön käyttöoikeussopimus sairaalarakennuksesta laitteineen toisen maalla pysyisi edelleen kohdistuneena VSSHP:n käyttöoikeussopimusten mukaiselle käyttöoikeusalueelle tai VSSHP:n omistamalle 3D-kiinteistölle. Jos VSSHP kiinteistöleasingsopimuskauden päättyessä lunastaisi Kuntarahoitus Oyj:ltä sairaalarakennuksen laitteineen itselleen, siitä tulisi joko sen käyttöoikeussopimusten nojalla hallussa olevan käyttöoikeuden tai omistaman kiinteistön ainesosa.

Riskinä muuntamismenettelyssä VSSHP:n T3 sairaala-hankkeessa on ensinnäkin se, että asemakaava ei mahdollista 3D-tonttijakoa. Tuolloin muuntamisprosessi vähintään hidastuisi mahdollisen asemakaavamuutosmenettelyn vuoksi muutoksenhakumahdollisuuksineen. Kunnan valta asemakaavasta päättämiseen on laaja. On myös muistettava, että sitovan tonttijaon alueella muodostettavan tontin tulee olla tonttijaon mukainen, mikä vaikuttaa vahvasti 3D-

vuokra-alueen muuntamisratkaisuun 3D-kiinteistöksi. Toisekseen on mahdollista, että muuntaminen johtaa rasitteista uudelleen neuvotteluun kyseisessä hankkeessa ainakin silloin, jos uudet 3D-kiinteistöt tulisivat VSSHP:n omistukseen. Sinällään 3D-kiinteistön omistajan tilannetta tässä suhteessa helpottaa se, että MRL 158a §:n mukaan kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen rakennusrasite saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta. Kolmanneksi kiinteistötoimituksista perittävät maksut tarkoittavat muuntamismenettelyn mukanaan tuomia lisämaksuja. Kiinteistönmuodostukseen liittyy myös muutoksenhakumahdollisuus, mikä voi osaltaan monimutkaistaa muuntamisprosessia.

Muuntamismenettely edellä kuvatuilla tavoin ei vaikuttaisi Kuntarahoitus Oyj:n kiinteistöverovelvollisuuteen sairaalarakennuksesta. Se on verovelvollinen toisen maalla olevasta rakennuksesta käyttöoikeussopimuksen laadusta huolimatta, sillä se on kiinteistöleasingopimuksen ajan rakennuksen omistaja. Kiinteistöstä menevän veron suorittaa kiinteistön omistaja. Jos muuntamismenettely VSSHP:n T3 sairaala-hankkeessa toteutettaisiin siten, että VSSHP:stä tulisi 3D-kiinteistöjen omistaja, sille syntyisi siten velvollisuus kiinteistöveron suorittamiseen kyseisistä kiinteistöistä. Kun maapohjan omistaisi VSSHP ja rakennuksen Kuntarahoitus Oyj, molemmat maksaisivat veroa omalta osaltaan. Käyttötarkoituksen mukaisen kiinteistöveron kohdentaminen oikein on hankkeessa ongelmatonta, sillä hankkeessa on vain yhtä käyttötarkoitusta palveleva yhden tahon omistuksessa ja hallinnassa oleva rakennus. Suurin kiinteistöverotukseen liittyvä riski 3D-vuokra-alueiden muuntamisessa 3D-kiinteistöiksi VSSHP:n T3 sairaala-hankkeessa olisi kuitenkin 3D-kiinteistön arvon määrittämiseen liittyvät epäselvyydet. Kiinteistövero määritellään erikseen maapohjasta ja rakennuksista, mutta 3D-kiinteistöillä ei lähtökohtaisesti ole maapohjaa. Epäselvä kysymys on, tulisiko VSSHP:lle velvollisuus osallistua kiinteistöveron suorittamiseen niiden peruskiinteistöjen maapohjasta, joiden alueelle sen omistamat 3D-kiinteistöt olisivat. Tilannetta selventää se, että tässä hankkeessa maapohjat ovat pääasiassa kunnan omistuksessa, joten niistä kenelläkään ei ole velvollisuutta suorittaa kiinteistöveroa.

Kiinteistöveron lisäksi, muuntamismenettely voisi tuoda VSSHP:lle lisätaakkaa myös varainsiirtoveron muodossa. Jos VSSHP:n T3 sairaala-hankkeessa 3D-vuokra-alueet muunnettaisiin 3D-kiinteistöiksi siten, että VSSHP ostaisi 3D-määräaloja itselleen, VSSHP olisi velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa luovutuksista.

Panttioikeuden näkökulmasta muuntamismenettelyä tulisi arvioida tarkoin, jos nykyiset VSSHP:n käyttöoikeussopimusten mukaiset käyttöoikeudet ja Kuntarahoitus Oyj:n maanvuokraoikeus olisivat pantattuina saamiseen vakuudeksi. Yhtymystilanteen syntyminen olisi panttioikeuksen kannalta selkeää. Silloin alueiden käyttöoikeus ja omistusoikeus tulisivat VSSHP:lle, ja 3D-vuokra-alueiden käyttöoikeuksia koskevat kiinnitykset siirtyisivät koskemaan vastaavia 3D-kiinteistöjä. Siirtäminen voitaisiin kuitenkin tehdä vain panttioikeuden haltijan suostumuksella, mikä lienee tässä tilanteessa suhteellisen vaivatonta saada. Maanvuokraoikeuksiin perustuvien vakuuksien heikkous panttioikeuden haltijan näkökulmasta on niiden määräaikaisuus. 3D-kiinteistö vakuuskohteena on sen sijaan lähtökohtaisesti maanvuokra-alueita pysyvämpi, vaikka 3D-kiinteistön vakuusarvon määrittely voi olla hankalaa.

Jos VSSHP ostaisi 3D-määräalat peruskiinteistöistä aiemmin kuvatulla tavalla, myös peruskiinteistöihin mahdollisesti kohdistuvilla panttioikeuksilla olisi merkitystä. Laajenemisperiaatteen mukaisesti VSSHP:n lohkiinteistöihin kohdistettaisiin emäkiinteistön kiinnitykset ja panttioikeudet, ellei niitä vapautettaisi vastuusta panttivelkojan suostumuksella tai vahingottomuusharkinnan perusteella lohkomistoimituksessa. Todennäköisesti kyseessä olevassa hankkeessa Turun kaupungin ja Suomen valtion omistamat peruskiinteistöt ovat kuitenkin lainoitattomia.

4.2 Tampereen Kansi ja Areena-hanke

4.2.1 Hankkeesta ja sen järjestelyratkaisusta

Tampereen Kansi ja Areena-hanke on hybridihanke. Hybridihanke tarkoittaa erilaisten teknisesti toisistaan erillisten toimintojen yhdistämistä samaan kortteliin tai rakennuskokonaisuuteen. Kansihankkeiden on katsottu olevan hybridihankkeita, sillä niissä pyrkimyksenä on väyläalueiden hyödyntäminen myös muuhun kuin liikennöintitarkoitukseen.²¹² Kannet voivat olla kaupunkirakenteessa eheyttävä ja väylien ympäristövaikutuksia vähentävä tekijä²¹³. Tässä tutkielmassa käsitellään Tampereen Kansi ja Areena-hybridihanketta siltä osin kuin se kattaa monitoimiareenan, harjoitusjäähallin, pysäköintitilan ja hotellirakennuksen. Kokonaisuus näkyy kuvassa 2.



Kuva 2. Tampereen Kansi ja Areena-hanke kuvattuna monitoimiareenan, harjoitusjäähallin, pysäköintitilan ja hotellirakennuksen suunnalta (Kuva: Vesa Voitto Sakari, Projekti uutiset 2.3.2022.)

Lainsäädännössä ei ole määritelmää siitä, millaisia juridisia ratkaisuja väylien päälle rakennettavien kansihankkeiden toteuttamisessa tulee käyttää ja niihin soveltuu vain osa 3D-järjestelyjen toteuttamisvaihtoehdoista²¹⁴. Väylien päälle rakennettaessa rakennushankkeen järjestelyissä on yleensä mukana ainakin kaksi julkisen hallinnon edustajaa eli väylänpitäjä ja kunta

²¹² Järvinen 2017, s. 1.

²¹³ Kuntatekniikan uutinen 6.5.2013.

²¹⁴ Nuutinen 2019, s. 308.

sekä niiden lisäksi hankkeen toteuttaja. Kaikilla osallisilla on omat intressinsä tilanteessa, jolloin kansihankkeen järjesteleminen vaatii yleensä laajaa sopimuskokonaisuutta. Kansihankkeissa on mukana useita toimijoita, jotka tarvitsevat rakentamisen, oman toimintansa ja kiinteistövakuuksien käytön mahdollistavan hallinnan rakennusalueeseen. Väylänpitäjille leimallista kansihankkeessa on vahva neuvotteluasema, alueensa vakuuskäyttötarpeen puuttuminen sekä intressien uupuminen väylän muun käytön sallimiseen.²¹⁵

Varteenotettavina järjestelyratkaisuuina kiinteistön jakamiseen kansirakentajan ja väylänpitäjän välillä on aiemmin pidetty väylänpitäjän rajattua käyttöoikeutta ja kiinteistön pääkäyttäjien suoraan omistusta, määräraosaista väylänpitäjän ja kansirakentajan yhteisomistusta ja hallinnanjakosopimusta sekä jaettuja omistus- ja hallintasuhteita siten, että väylänpitäjällä on ollut omistusoikeus ja kansirakentajalla maanvuokraoikeus kiinteistöön. Yhtenä vaihtoehtona on ollut lisäksi säilyttää väylänpitäjällä omistusoikeus kiinteistöön ja muodostaa kansirakentajalle pysyvät käyttöoikeudet alueeseen viereisen kiinteistön omistajan asemassa. Ratkaisut edellyttävät myös rasiitteita, yhteisjärjestelysopimuksia ja maanvuokratilanteissa vuokralaisten välille hallinnanjakosopimuksia tai käyttöoikeussopimuksia silloin, kun samalle alueella sijoittuu useita toimijoita.²¹⁶ Nykyään 3D-kiinteistönmuodostus on käyttökelpoinen tapa järjestellä kansirakentamishankkeita. Se mahdollistaa muuhun kuin liikenneväylän pitämiseen tarkoitetun kansialueen muodostamisen omaksi rekisteriyksikökseen. Väyliä päälliset alueet päästään siis käyttämään muuhun käyttötarkoitukseen.²¹⁷

Tampereen Kansi ja Areena-hanke on toteutettu maanvuokrasopimuksin, mikä on ollut aiemmin yleisin tapa toteuttaa kansihanke. Vuonna 2018 voimaan tulleen lainsäädäntömuutoksen myötä tarkoituksenmukaisin tapa kolmiulotteisen kansirakennushankkeen toteuttamiseen on nykyään kuitenkin 3D-kiinteistönmuodostus. 3D-kiinteistönmuodostamisen läpinäkyvyys ja

²¹⁵ Järvinen 2017, s. 1–2. Ks. myös Kuntatekniikan uutinen 6.5.2013, jonka mukaan Hämeenlinnassa toteutetussa hybridihankkeessa kaupunki vastasi kannen rakennuttamisesta. Samoin on toimittu Tampereen Kansi ja Areena-hankkeessa.

²¹⁶ Järvinen 2017, s. 6–7. Ks. myös Järvinen 2017, s. 8, 18, jonka mukaan esimerkiksi Hämeenlinnan kauppakeskus Goodmanin rakennushankkeessa on toimittu siten, että moottoritien tunnelin kattava kiinteistö siirrettiin kauppakeskuksen omistukseen ja tien pitäminen järjestettiin kiinteistön kauppakirjassa perustetulla oikeudella. Kannella sijaitsevat yhtiöt omistavat väylän alueen kiinteistön. Väylänpitäjän rajattu käyttöoikeus ja kiinteistön pääkäyttäjien suora omistus perustuu asemakaavaohjeista ilmenevään rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen. Tällöin pääkäyttötarkoitus eli muu kuin väylärakentaminen perustuisi omistukseen ja muut käyttötavat, kuten väylänpito suppeampiin oikeuksiin. Järjestely on kaavoituksellisesti ja vakuutus oikeudellisesti selkeä, vaikka sen lisäksi joudutaan laatimaan erilaisia sopimuksia. Järjestely on kuitenkin riippuvainen erityisesti väylänpitäjän suostumuksesta.

²¹⁷ Järvinen 2017, s. 17.

omistussuhteiden selkeys toteutuu eritoten suurissa kansirakennushankkeissa. Sinällään 3D-kiinteistönmuodostus ei kuitenkaan välttämättä vähennä hankkeessa tarvittavien sopimusten määrää, vaan voi jopa lisätä yksityiskohtaisten sopimusten tarvetta.²¹⁸

3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollistama lainsäädäntöuudistus tuli VSSHP:n T3 sairaala-hankkeen tilanteen tavoin voimaan vasta sen jälkeen, kun Tampereen Kansi ja Areena-hankkeen järjestelysopimukset allekirjoitettiin. Hankkeen maanvuokrasopimukseen sekä Liikenneviraston ja Tampereen kaupungin välisiin käyttöoikeussopimukseen ja hankesopimukseen on kirjattu ehto, jonka mukaan osapuolet ovat sitoutuneet neuvottelemaan sopimuksiin tehtävistä muutoksista tai sopimusten korvaamisesta uusilla sopimuksilla, jos lainsäädäntö myöhemmin mahdollistaa 3D-kiinteistöjen muodostamisen ja vuokramiehet katsovat sen laadittuja sopimuksia tarkoituksenmukaisemmaksi tavaksi järjestää vuokra-alueen hallinta.²¹⁹

4.2.2 Maanvuokra- ja muista järjestelysopimuksista hankkeessa

Tampereen Kansi ja Areena-hankkeeseen liittyy monia yksityisoikeudellisia sopimuksia ja oikeustoimia. Julkisina toimijoina hankkeen osapuolina ovat Tampereen kaupunki ja Suomen valtio. Yksityisinä toimijoina tässä tutkielmassa tarkasteltavassa hankkeen osassa on kolme kiinteistöosakeyhtiötä ja kannen rakentamisen toteuttanut osakeyhtiö.²²⁰

Liikenneviraston ja Tampereen kaupungin välinen käyttöoikeussopimus koskee ehtoja, joilla Liikennevirasto on luovuttanut Tampereen kaupungille hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat oikeudet väyläalueeseen. Väyläalue on sopimuksessa määritelty kolmiulotteisesti. Sopimuskausi kestää 28.12.2117 saakka. Tampereen kaupungille on annettu sopimuksessa oikeus siirtää sopimus kolmannelle Liikennevirastoa kuulematta.²²¹

Tampereen kaupungin ja Liikenneviraston välisen, pysyväksi tarkoitetun hankesopimuksen kohteena on Tampereen rautatieaseman rautatiealueelle toteutettavan kannen ja maanalaisten

²¹⁸ Nuutinen 2019, s. 301–311, 316; Järvinen 2017, s. 11.

²¹⁹ Käyttöoikeussopimus 29.12.2017; Maanvuokrasopimus 29.12.2017; Hankesopimus 8.12.2015.

²²⁰ Maanvuokrasopimus 29.12.2017; Hankesopimus 8.12.2015, liite 6.

²²¹ Käyttöoikeussopimus 29.12.2017. Sopimuksesta käytetään tässä tutkielmassa sen osapuolten antamaa nimitystä samalla tavoin kuin aiemmin VSSHP:n T3 sairaala-hankkeen käyttöoikeussopimusten yhteydessä. Liikennevirasto ja Tampereen kaupunki ovat nimenneet sopimuksen käyttöoikeussopimukseksi. Käytännössä sopimuksen voinee kuitenkin katsoa tarkoittavan MK 14 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaista maanvuokrasopimusta. Ks. HE 120/1994 vp, s. 91, jonka mukaan vuokra-alueena voi koko kiinteistön sijaan olla myös siitä erikseen osoitettu alue.

rakenteiden suunnittelu, rakentaminen ja käyttö. Hankkeen taustalla on myös 13.6.2011 toteutettu asemakaavamuutos, joka on sallinut liike-, majoituspalvelu-, asuin- ja toimistorakennusten rakentamisen rautatiealueen päälle. Hankesopimuksella on mahdollistettu hankkeen ja voimassa olleen asemakaavan mukaisten rakennusten rakentaminen alueelle turvaten samalla rautatieliikenteen toimintaedellytykset. Hankesopimuksessa on kuvattu myös hankkeeseen liittyvien rasitteiden pääperiaatteet. Hankesopimuksessa on sovittu lisäksi toimista, joita Tampereen kaupungilta edellytetään, jos se luovuttaa Liikennevirastolta ostamansa maa-alueen, omistamansa rakenteet tai rakennukset kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle.²²² Varsinaisen luvan kannen sekä kansion päälle tulevien rakennusten ja rakennelmien rakentamiseen sekä niihin liittyvien lupien hakemiseen Liikennevirasto on antanut Tampereen kaupungille erillisellä rakentamisaikaa koskevalla sopimuksella.²²³

Tampereen kaupungin ja vuokralaisten KOY Tampereen Monitoimiareena, KOY Tampereen Areenahotelli sekä KOY Tampereen Kansi ja Areena Pysäköinti välinen maanvuokrasopimus koskee kolmea tonttia, jotka Tampereen kaupunki on ostanut Liikennevirastolta 25.2.2016. Lisäksi vuokra-alue kattaa vuokrasopimuksen aikana mainituille kolmelle tontille, Suomen valtion rautateiden alueelle sekä neljännelle tontille ja katualueelle rakentuvan ulokkeen eli kannen tukirakenteineen. Maanvuokrasopimuksella Tampereen kaupunki on myös siirtänyt Liikenneviraston kanssa sopimansa käyttöoikeussopimuksen vuokramiehille niiden määräosien mukaisesti. Osapuolten tarkoituksena on ollut, että maanvuokrasopimuksen mukaisesta maanvuokraoikeudesta ja rautatiealueen käyttöoikeudesta muodostuu yksi yhtenäinen erityisen oikeuden kokonaisuus, jolle voidaan kirjata yksi laitostunnus.²²⁴

²²² Hankesopimus 8.12.2015. Hankesopimus ei siis koske kannen päälle tapahtuvaa rakentamista. Hankesopimuksen taustalla on valtioneuvoston 6.4.2010 antama päätös Liikenneviraston oikeuttamisesta maa-alueen myymiseen Tampereen kaupungille Tampereen Kansi ja Areena-hankkeen toteuttamiseksi. Kiinteistön kaupan edellytyksenä on ollut Tampereen kaupungin ja Liikenneviraston välinen hankesopimus. Suomen valtio on 25.2.2016 myynyt Tampereen kaupungille Liikenneviraston hallinnoimat Tampereen Kansi ja Areena-hankkeessa tarvittavat maa-alueet, jotka sijaitsevat rautatiealueen reuna-alueilla. Hankesopimuksen perusteella on laadittu Liikenneviraston ja Tampereen kaupungin välille rakentamisen aikaa koskeva sopimus 20.2.2017 ja kannen käytön aikaa koskeva sopimus sekä rasite- ja vuokrasopimuksia muun muassa ajoneuvotunnelista, kannesta, ulokkeista ja pilareista. Kannelle rakennettavien rakennusten yllä- ja kunnossapidosta on sovittu erillisellä käytön aikaa koskevalla sopimuksella.

²²³ Rakentamisaikaa koskeva sopimus 20.2.2017.

²²⁴ Maanvuokrasopimus 29.12.2017.

Maanvuokrasopimus on solmittu määräajaksi 28.12.2077 saakka. Maanvuokrasopimukseen on liitetty kannen käytönajan ehdot, joiden on tarkoitettu korvaavan kokonaisuudessaan alkuperäisen sopimuksen ehdot määriteltyjen edellytysten täytyessä. Ehdoissa edellytetään muun muassa, että vuokralaiset laativat vuokraoikeuteensa hallinnanjakosopimuksen ja vuokra-alueen koskevat yhteisjärjestelysopimukset. Vuokralaiset ovat sitoutuneet hakemaan kiinnitystä vuokraoikeuteen ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.²²⁵

4.2.3 3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi hankkeessa

Jo valmistuneiden kohteiden muuntamista 3D-kiinteistöksi on hyvä harkita tarkoin²²⁶. Erityisen olennaista tämä lienee silloin, kun hankkeeseen liittyy Tampereen Kansi ja Areena-hankkeen tavoin useita toimijoita. Järvisen mukaan 3D-kiinteistönmuodostuksessa järjestelyjen monimutkaisuus ei olennaisesti vähene, mutta järjestelyistä voidaan kuitenkin saada varmempia²²⁷. Järjestelyratkaisujen muuntaminen voisi olla perusteltua esimerkiksi tilanteissa, joissa kohteen monimutkaista, useisiin sopimukseen perustuvaa omissa- ja hallintajärjestelyä halutaan keventää tai kun sopimusten määräajat ovat umpeutumassa²²⁸.

Kuviossa 3 esitettävää prosessikuvausta mukailen Tampereen Kansi ja Areena-hankkeen järjestelyjen muuntamisessa 3D-kiinteistö pohjaiseksi tulisi aluksi VSSH:n T3 sairaala-hankkeen tavoin varmistaa, että alueen asemakaava sallii 3D-kiinteistöjen muodostamisen²²⁹. Häikiön mukaan kyseisen alueen asemakaavan ei nykyisessä muodossaan ole katsottu mahdollistavan 3D-kiinteistönmuodostamista²³⁰. Kun 3D-kiinteistöjen muodostaminen on kaavoituksen puolesta mahdollista, seuraava vaihe muutosprosessissa olisi Häikiön prosessikuvausta mukailen tonttijaon muuttaminen osittain kolmiulotteiseksi. Sitovan tonttijaon muuttamista kolmiulotteiseksi hakevat usein tontin yhteisomistajat. 3D-tonttijaon tultua voimaan osaomistajille voidaan halkoa alueet, jotka ovat aiemmin olleet osaomistajien omistuksessa esimerkiksi

²²⁵ Maanvuokrasopimus 29.12.2017.

²²⁶ Paronen 2018; Järvinen 2017, s. 4.

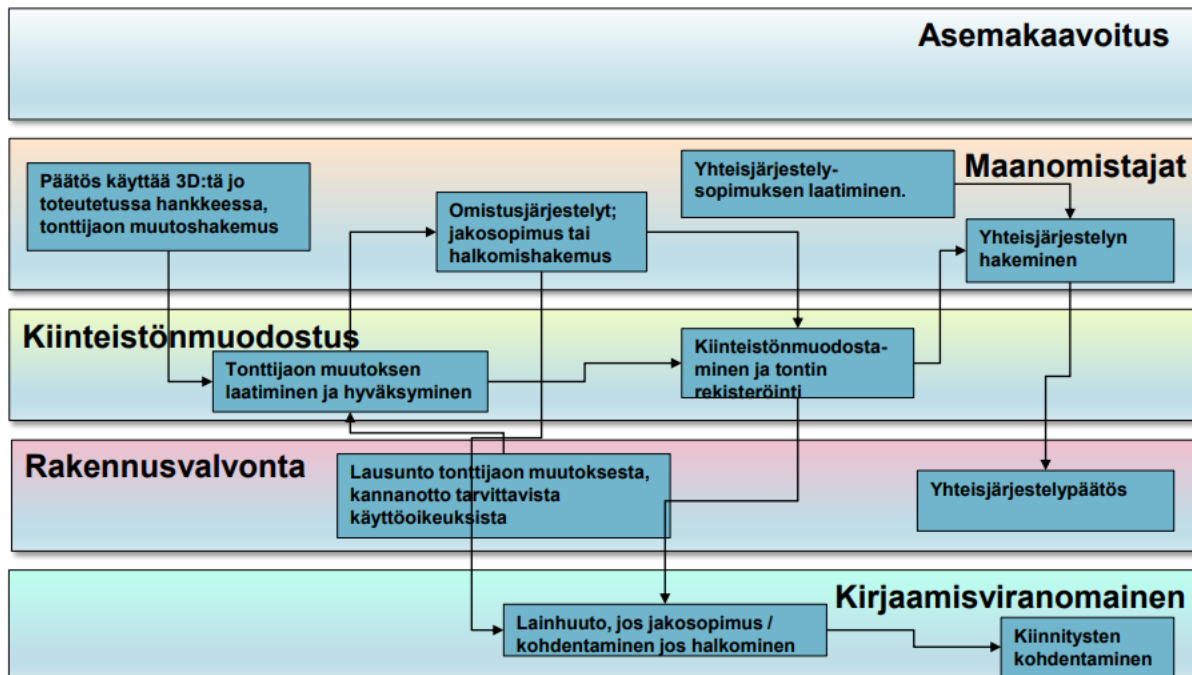
²²⁷ Järvinen 2017, s. 4.

²²⁸ Nuutinen 2019, s. 272; HE 205/2017 vp, s. 30.

²²⁹ Ks. Järvinen 2017, s. 4.

²³⁰ Häikiö 2015.

hallinnanjakosopimuksin. Yksi muodostettavista kiinteistöistä tulee osoittaa tonttijaossa peruskiinteistöksi. Hallinnanjakosopimukset korvataan prosessissa 3D-kiinteistöjen välisillä käyttöoikeuksilla ja yhteisjärjestelysopimuksilla.²³¹ Yhteisjärjestelyjen on tarkoitus turvata kiinteistön itsenäinen hallinta ja käyttömahdollisuudet myös olosuhteiden muuttuessa²³².



Kuvio 3. Olemassa olevan kohteen muuttaminen 3D-kiinteistöksi (Kuvio: Häikiö, Paavo 2015.)

Tampereen Kansi ja Arena-hankkeen järjestelyjen muuntamisessa 3D-kiinteistöiksi mahdollisen asemakaavamutoksen jälkeen tulisi harkita, mitkä tahot hakevat sitovan tonttijaon

²³¹ 3D-käsikirja, s. 12. Ks. myös Nuutinen 2019, s. 285–286, jonka mukaan Tampereen Kansi ja Arena-hankkeessa käyttöoikeus- ja yhteisjärjestelysopimuksin on sovittu kulku- ja johtorasitteista, rakennus- ja korjaustyövelvollisuuksista niihin liittyvine valvontaoikeuksineen ja kustannustenjakoineen sekä menettelyistä tilanteista, joissa vastuukiinteistö laiminlyö kunnossapitovastuunsa. Näiden lisäksi on tarpeen sopia myös yhteiskäyttöalueiden toimintaperiaatteista ja huoltovelvoitteista sekä niihin liittyvästä kustannustenjaosta, vakuutusasioista, paloturvallisuudesta ja pelastusteistä sekä ainakin vesi- ja jätehuoltoon liittymisvelvollisuuksista. Ks. rasiteoikeuksista vapautumisesta muun muassa Wirilander 1980, s. 151–152.

²³² Junnila 2017, s. 53. Ks. myös Järvinen 2017, s. 12–14 ja Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 31, joiden mukaan MRL:n uudistus 1.1.2000 mahdollisti kiinteistöjen väliset kirjaamiskelpoiset yhteisjärjestelyt. Kansihankkeissa tällaiset yksityisoikeudelliset sopimukset sovitaan yleensä ennen rakentamisen aloittamista ja niillä usein täydennetään tai korvataan rasitteita ja muita sopimusperusteisia järjestelyjä. Yhteisjärjestelyllä ei ole katsottu voitavan luoda omistukseen rinnastuvia oikeuksia kiinteistöön, mihin on voitu pyrkiä siirtämällä pysyvästi täysi käyttö- ja hallintaoikeus kiinteistöjen välillä. Ks. myös KHO 2006:632, jonka mukaan yhteisjärjestelyä käytetään asemakaavan toteuttamiseksi. Kun asemaakaava on jo toteutunut, rasitteen perustaminen on mahdollista, mutta yhteisjärjestely ei.

muuttamista. Yksinkertaisinta voisi olla, että alueen 2D-kiinteistöjen nykyiset omistajat Tampereen kaupunki ja Suomen valtio hakisivat tonttijaon muuttamista osittain kolmiulotteiseksi. Tämän jälkeen peruskiinteistöjen omistajat voisivat hakea 3D-määräalojen lohkomista 3D-kiinteistöiksi omiin nimiinsä. Nykyisten maanvuokrasopimuksella 3D-vuokra-alueita hallitsevien vuokralaisten maanvuokraoikeudet kohdistuisivat nyt muodostettuihin 3D-kiinteistöihin. Hallinnanjakosopimus selventäisi edelleen hallinta-alueita.²³³

Jos nykyiset vuokralaiset ostaisivat yhdessä Tampereen kaupungilta ja Suomen valtiolta 3D-määräalat niiden omistamien kiinteistöjen 3D-kaavaosista, vuokralaiset voisivat laatia kiinteistökaupan yhteydessä jakosopimuksen. Jakosopimuksessa määriteltäisiin kiinteistöosakeyhtiöiden omistusalueet. 3D-kiinteistöjen lohkomisen voitaisiin toteuttaa jakosopimusta ja 3D-tonttijaon tonttirajoja noudattaen. Ratkaisulla tavoiteltaisiin nykyisten vuokralaisten vuokraoikeusalueiden ja uusien omistusoikeusalueiden yhtymystä. Edelleen tarvittaisiin yhteisjärjestelyistä ja rasitteista uudelleen sopimista. Aiemmassa järjestelyssä käytössä ollut hallinnanjakosopimus korvattaisiin siis uusien 3D-kiinteistöjen välisillä käyttöoikeuksilla, jolloin hallinnanjakosopimuksen ehdot voitaisiin sisällyttää yhteisjärjestelysopimukseen²³⁴.

Kolmas, mutta todennäköisesti edellä esitettyjä ratkaisuja epätarkoituksenmukaisempi muuttamismenettelyvaihtoehto voisi olla, että vuokralaiset ostaisivat Tampereen kaupungilta ja Suomen valtiolta niiden omistamat nykyisen vuokra-alueen muodostavat 2D-kiinteistöt kokonaan itselleen. Silloin kiinteistöosakeyhtiöt voisivat kiinteistöjen yhteisomistajina hakea tonttijaon muuttamista. Tällöinkin voisi tapahtua vuokralaisten vuokra- ja omistusoikeuden yhtyminen näillä alueilla. Liikennevirasto voisi pidättää luovutuksen yhteydessä väyläalueeseen käyttöoikeudet toimintaansa varten, ja myös takaisinlunastusoptiosta olisi mahdollista sopia²³⁵. Kiinteistöosakeyhtiöiden yhteisomistus voitaisiin purkaa halkomalla KML 7 luvussa säädetyn mukaisesti tai mahdollisesti jakosopimuksen mukaan lohkomalla ja määrittellä, minkä tahon omistukseen kukin peruskiinteistö jäisi²³⁶. Lisäksi tarvittaisiin käyttöoikeuksista

²³³ Määräaikaisen vuokrasopimuksen MVL:n mukaisia irtisanomis- tai purkuperusteita ei olisi tarpeen pohtia. Ks. määräaikaisen maanvuokrasopimuksen irtisanomisesta, purkamisesta ja lakkaamisesta muun muassa Wirilander 1993, s. 149–176.

²³⁴ 3D-käsikirja 2018, s. 12.

²³⁵ Järvinen 2017, s. 7–8.

²³⁶ Halkomisessa ja tontinjaossa on huomioitava, että KML 53 §:n nojalla sitovan tonttijaon alueella tontti voidaan jakaa halkomalla, jos kiinteistöt voidaan muodostaa tonttijaon mukaisesti. Ks. myös Maanmittauslaitos 2022a, jonka mukaan jakosopimuksella voidaan osoittaa kullekin yhteisomistajalle oma alue kiinteistöistä. Lohkominen käynnistyy, kun alueille on myönnetty lainhuuto. Ks. kuitenkin 3D-käsikirja 2018, s. 6, jonka mukaan

ja yhteisjärjestelystä sopimista. Tämä ratkaisu olisi hyvin todennäköisesti kiinteistöosakeyhtiöille edellä esitettyjä ratkaisuvaihtoehtoja huomattavasti kalliimpi, kun kiinteistöosakeyhtiöt joutuisivat hankkimaan itselleen 2D-kiinteistöt kokonaisuudessaan pelkkien 3D-kiinteistöjen sijaan.

Tampereen Kansi ja Areena-hankkeen muuntamismenettelyssä 3D-vuokra-alueista 3D-kiinteistöiksi riskinä olisi ensinnäkin se, että voimassa oleva asemakaava ei mahdollistaisi 3D-tonttijakoa. Tämä voisi tarkoittaa asemakaavamuutosprosessia muutoksenhakumahdollisuuksineen. Muuntamismenettelyä mahdollisesti hidastava muutoksenhakumahdollisuus liittyy niin ikään 3D-tonttijakoon ja kiinteistönmuodostamistoimituksiin. Kiinteistötoimituksiin liittyy myös toimitusmaksuja.

Muuntamismenettely tarkoittaa rasiiteista ja yhteisjärjestelystä uudelleen sopimista. Neuvottelut joudutaan siis käymään uudelleen, mikä luonnollisesti edellyttää kaikkia osapuolia tyydyttävien ratkaisujen löytämistä yhdessä. Kuten VSSHP:n T3 sairaala-hankkeen yhteydessä todettiin, MRL 158a § mahdollistaa kuitenkin 3D-kiinteistön vuoksi tarpeellisen rasiitteen perustamisen ilman asianosaisten sopimusta. Neuvotteluista aiheutuu osapuolille todennäköisesti myös lisäkuluja, kuten asianajopalkkioita.

Hallinnanjakosopimusmallilla toteutettujen 3D-rakennushankkeiden ongelmana on erityisesti se, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenee vain merkintä tehdystä hallinnanjakosopimuksesta. Fyysistä hallintaoikeuden kohdetta rekisteristä ei sen sijaan ole nähtävissä. Myös maanvuokrajärjestelyissä on sama ongelma, sillä kiinteistötietojärjestelmästä ei ilmene, mitä aluetta maanvuokrasopimus koskee.²³⁷ 3D-vuokra-alueiden muuntaminen 3D-kiinteistöiksi Tampereen Kansi ja Areena-hankkeessa poistaisi nämä ongelmat. Tällä olisi kuitenkin merkitystä lähinnä kiinteistöjärjestelmän selkeyden näkökulmasta, sillä olemassa olevassa hankkeessa esimerkiksi vakuusjärjestelyt on mitä ilmeisimmin jo saatu sovittua aiemmin valitun järjestelyratkaisun pohjalta.

Kiinteistöveroä maksetaan myös toisen maalla olevasta rakennuksesta. Siten Tampereen Kansi ja Areena-hankkeen nykytilanteessa kukin vuokralaisena oleva kiinteistöosakeyhtiö

Maanmittauslaitos katsoo, että vain asemakaava- ja 3D-sitovan tonttijaon alueella sijaitseva 3D-määräala voidaan kirjata. Tarkemmin 3D-määräalan kirjaamiseen liittyvästä tulkinnasta ks. alaviite 84.

²³⁷ Paronen 2018.

maksanee kiinteistöveroä siitä rakennuksenosasta, joka kuuluu sen käyttöoikeuden äinesosaksi hallinnanjakosopimuksen mukaan. KHO 2019:82 ratkaisulinjaa tulkiten kutakin rakennuksenosaa verotettanee tällä hetkellä sen käyttötarkoituksen mukaan. Kiinteistöveron suorittaa rakennuksista niiden omistaja ja maapohjasta sen omistaja. Eli maapohjan kiinteistöverovastuu ei ole lähtötilanteessa vuokralaisilla. Kun taas rakennukset ja maapohja kuuluvat samalle omistajalle, kiinteistön omistaja on vastuussa kokonaisuudessaan kiinteistöverosta.

Jos Tampereen Kansi ja Areena-hankkeen 3D-vuokra-alueiden muuntaminen 3D-kiinteistöiksi johtaisi nykyisten vuokralaisten 3D-kiinteistöjen määräosaiseen yhteisomistukseen, kunkin vastattavaksi tulisi kiinteistövero oman omistussuutensa osalta. Epäselväksi jäisi VSSHP:n T3 sairaala-hankkeen tavoin se, olisiko kiinteistöosakeyhtiöillä tuolloin vastuuta myös peruskiinteistön maapohjan kiinteistöveron suorittamisesta. Jos muuntamisratkaisussa pelkästään muodostettaisiin 3D-kiinteistöt peruskiinteistöjen omistajien nimiin ja vuokralaisten maanvuokraoikeudet kohdistuisivat niihin, kiinteistöverovelvollisuuden jakaantumisessa maapohjan omistajien ja vuokralaisten välillä ei tapahtuisi muutoksia. Jos taas nykyiset vuokralaiset ostaisivat peruskiinteistöt kokonaan itselleen, ne tulisivat kiinteistöverovelvollisiksi koko kiinteistön osalta. Epäselvää on myös se, millaiseksi uusien 3D-kiinteistöjen verotusarvo muodostuisi.

Jos Tampereen Kansi ja Areena-hankkeessa 3D-vuokra-alueiden muuntaminen 3D-kiinteistöiksi toteutettaisiin siten, että siihen kuuluisi kiinteistökauppoja, luovutuksensääjälle tulisi vastuu myös varainsiirtoveron suorittamisesta. Siten kiinteistöosakeyhtiöt joutuisivat suorittamaan varainsiirtoveron, jos ne ostaisivat Tampereen kaupungilta ja Suomen valtiolta peruskiinteistöt kokonaan tai 3D-määräosat niiden omistamien peruskiinteistöjen 3D-kaavaosista.

Nykytilanteessa vuokralaisten maanvuokraoikeuden määräosat voivat olla kiinnitysten kohteena. Hallinnanjakosopimuksella on voitu vahvistaa kunkin määräosan itsenäisyyttä panttauskohteena. Määräosien panttaaminen erikseen koko maanvuokraoikeuden yhteisen panttaamisen sijaan on luontevaa, kun maanvuokraoikeus rakennuksineen on selvästi jaettavissa itsenäisiksi alueiksi. Maanvuokraoikeus on kuitenkin määräaikainen ja altis muutoksille sopimuskauden aikana, joten panttivelkojan asemaa suojataan lainsäädännöllä. Jos maanvuokraoikeussopimuksen muutokset heikentävät panttioikeuden haltijan asemaa, muutosten kirjaaminen edellyttää panttivelkojan suostumusta. Lähtökohtaisesti 3D-kiinteistön käyttö vakuuskohteena on maanvuokraoikeus- ja hallinnanjakosopimusjärjestelyä selkeämpää ainakin panttivelkojan näkökulmasta, kun etenkin hallinta-alueiden ulottuvuustiedot ovat suoraan nähtävissä

lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Tampereen Kansi ja Areena-hankkeessa oletetut vakuusjärjestelyt on kuitenkin saatu aikaan maanvuokraoikeus- ja hallinnanjakosopimuksiin nojaten. Jos 3D-vuokra-alueita ryhdyttäisiin muuntamaan 3D-kiinteistöiksi, haasteita voisi tuoda ainakin 3D-kiinteistöjen vakuusarvon määrittely ja tuon arvon suhteutuminen nykyisten määräosakiinnitysten vakuusarvoon²³⁸.

Koska panttivelkojan asema on suojattu erilaisissa panttiesineen luovutus- ja kiinteistönmuodostustilanteissa, kiinnitysten muuttaminen edellyttää usein panttivelkojan suostumusta. Jos Tampereen Kansi ja Areena-hankkeessa toteutettaisiin 3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöiksi siten, että syntyisi maanvuokraoikeuksien ja omistusoikeuksien yhtymys, maanvuokraoikeuden määräosiin kohdistettujen kiinnitysten siirtäminen uusiin 3D-kiinteistöihin edellyttäisi panttivelkojen suostumusta MK 19 luvun 6 §:n 1 momentin mukaisesti. Todennäköisesti vain lakkaavan maanvuokraoikeuden panttivelkojen suostumus kuitenkin riittäisi, sillä Tampereen kaupungin ja Suomen valtion omistamiin peruskiinteistöihin tuskin kohdistuu kiinnityksiä. Muutoinkaan Tampereen Kansi ja Areena-hankkeen muuntamistilanteessa lohkomisen tai halkomisen yhteydessä tuskin olisi tarpeen kiinnittää huomiota emäkiinteistöjen velkojen vaikutukseen kiinteistöosakeyhtiöiden vakuusjärjestelyihin, sillä Tampereen kaupungin ja Suomen valtion peruskiinteistöt ovat mitä todennäköisimmin lainoittamattomia.

Jos Tampereen Kansi ja Areena-hankkeessa 3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi tehtäisiin siten, että nykyiset vuokralaiset ostaisivat yhdessä jakosopimusta hyödyntäen 3D-määräalat peruskiinteistöjen omistajilta, aiemmin maanvuokraoikeuden määräosiin kohdistetut kiinnitykset voitaisiin siirtää uusiin 3D-kiinteistöihin. Jos muuntamismenettelyssä vuokralaiset sen sijaan ostaisivat yhdessä jakosopimusta käyttäen 3D-määräalat Tampereen kaupungilta ja Suomen valtiolta ja hakisivat niiden lohkomista 3D-kiinteistöiksi, omistusoikeuden ja maanvuokraoikeuden yhtymistilanteessa kiinnitysten siirtäminen vaatisi panttivelkojen suostumusta.

²³⁸ Ks. Nuutinen 2019, s. 291–292; HE 205/2017 vp, s. 23; Maanmittauslaitos 2015, s. 14, joiden mukaan 3D-kiinteistön arvoon voi vaikuttaa heikentävästi 3D-kiinteistöjen korostunut yhteistyötarve muiden kiinteistöjen kanssa edellyttäen muun muassa rasite- ja sopimusjärjestelyjä sekä niiden riippuvuussuhde alapuolisiin kiinteistöihin. Arvoa lisäävä seikka voi puolestaan olla oikeus perustaa 3D-kiinteistöön käyttöoikeuksia myös rasitetun kiinteistön omistajan suostumuksesta riippumatta. 3D-kiinteistöt ovat usein keskeisellä sijainnilla osana suurta hybridikohdetta, mikä voi myös vaikuttaa positiivisesti niiden vakuusarvoon.

5 Johtopäätökset

Tässä tutkielmassa tiedonintressinä oli selvittää, onko olemassa olevan 3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi varteenotettava ratkaisu kiinteistön haltijan aseman vahvistamiseksi. Tutkimuskysymys oli, mitkä ovat menettelylliset vaihtoehdot, riskit ja mahdollisuudet muunnettaessa 3D-vuokra-alue 3D-kiinteistöksi. Tutkimuskysymystä pyrittiin lähestymään osakysymysten avulla, joita olivat: millaisin oikeudellisin menettelyin 3D-vuokra-alue voidaan muuntaa 3D-kiinteistöksi, mitä oikeudellisia hyötyjä, mahdollisuuksia ja riskejä 3D-vuokra-alueen muuntamiseen 3D-kiinteistöksi liittyy eri tahoille sekä millainen on pantinhalijan oikeudellinen asema muunnettaessa 3D-vuokra-alue 3D-kiinteistöksi. Kysymyksiä tarkasteltiin myös VSSHP:n T3 sairaala-hanketta ja Tampereen Kansi ja Arena-hanketta esimerkkitapauksina pitäen.

3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi on mahdollista toteuttaa erilaisilla menettelyratkaisuilla. Olemassa olevien hankkeiden järjestelyratkaisut ovat yksilöllisiä, joten kutakin tilannetta on tarkasteltava huolellisesti tapauskohtaisesti. Muuntamiseen liittyy kiinteistönmuodostamista ja mahdollisia kiinteistökauppoja. Keskeinen edellytys kaikissa tilanteissa muuntamiselle on, että asemakaava mahdollistaa 3D-kiinteistöjen muodostamisen, ja sen jälkeen rakennuskortteliin tulee voida laatia sitova 3D-tonttijako.

Yksinkertaisimmillaan 3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi voitaisiin toteuttaa pelkästään perustamalla alueelle 3D-kiinteistöt, jolloin alueella olemassa olevat maanvuokraoikeudet kohdistuisivat uusiin 3D-kiinteistöihin. Tuolloin myös maanvuokraoikeuksiin mahdollisesti kohdistuvat kiinnitykset seuraisivat perässä. 3D-tonttijaon hakijoina toimisivat tuolloin peruskiinteistöjen omistajat. Toisekseen muuntamismenettely voitaisiin tehdä siten, että maanvuokraoikeuden haltijat ostaisivat 3D-määräalat peruskiinteistöistä niiden 3D-tonttijaon mukaisista kaavaosista. Omistusalueista voitaisiin tehdä kiinteistökaupan yhteydessä jakosopimus, jota käytettäisiin perusteena 3D-kiinteistöjen lohkomisessa. Tuolloin tapahtuisi maanvuokraoikeuksien ja omistusoikeuksien yhtymys. Kiinnitysten siirtämiseen tarvittaisiin kuitenkin panttivelkojien suostumus. Kolmanneksi 3D-vuokra-alueiden muuntaminen 3D-kiinteistöiksi onnistuisi siten, että maanvuokraoikeuden haltijat ostaisivat peruskiinteistöt kokonaisuudessaan itselleen mahdollisesti jakosopimusta hyödyntäen. Tällöinkin tarkoituksena olisi omistus- ja maanvuokraoikeuksien yhtymys. Kokonaisten kiinteistöjen ostamista ei kuitenkaan voida pitää tarkoituksenmukaisena muuntamismenettelyn lähtökohtana. Peruskiin-

teistöjen ostaminen kokonaisuudessaan tarkoittaisi maanvuokraoikeudenhaltijoille huomattavasti enemmän kuluja veroseuraamuksineen kuin muuntamisratkaisu, joka nojaisi pelkästään 3D-määräalojen ostamiseen tai 3D-kiinteistöjen muodostamiseen peruskiinteistöjen omistajien lukuun. Kahdessa viimeksi mainitussa muuntamisenmenettelyvaihtoehdossa tulisi lisäksi neuvotella uudelleen rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tai niitä voitaisiin osittain perustaa myös ilman asianosaisten suostumusta.

VSSHP:n T3 sairaala-hankkeessa sekä Tampereen Kansi ja Areena-hankkeessa 3D-vuokra-alueiden muuntaminen 3D-kiinteistöiksi voitaisiin toteuttaa edellä kuvatuilla tavoilla. Erona hankkeissa on kuitenkin se, että VSSHP:n T3 sairaala-hankkeessa käyttö- ja maanvuokraoikeuden haltijoita on kaksi ja Tampereen Kansi ja Areena-hankkeessa maanvuokraoikeus koskee kolmea tahoa. VSSHP:n T3 sairaala-hankkeessa maanvuokraoikeudenhaltijana ja sairaalarakennuksen omistajana on kiinteistöleasingyhtiö. VSSHP:n hankkeeseen kuuluva rakennus muodostaa vain yhtä käyttötarkoitusta palvelevan kokonaisuuden, jota varten perustettavan 3D-kiinteistön olisi perusteltua ulottua usean peruskiinteistön alueelle. Muuntamisenmenettely ei näyttäisi vaikuttavan juurikaan kiinteistöleasingyhtiön asemaan. Tampereen Kansi ja Areena-hankkeessa huomionarvoista on, että tällä hetkellä alueella voimassa oleva maanvuokrasopimus on solmittu kaikkien kolmen vuokralaisen ja vuokranantajan välisenä sopimuksena. Rakennuskokonaisuus muodostuu eri käyttötarkoituksia palvelevista osista. Molemmissa hankkeissa olisi muuntamisenmenettelyyn ryhtymistä harkittaessa syytä puntaroida muuntamisprosessista saatavia hyötyjä suhteessa siihen liittyviin riskeihin sekä prosessin läpiviemisen vaatimukseen ja vaativuuteen.

Yhdeksi 3D-kiinteistönmuodostuksen eduksi hybridirakennushankkeissa on useissa lähteissä ja 3D-kiinteistönmuodostuksen lainsäädäntöuudistuksen valmisteluaineistossa mainittu oikein kohdistuva kiinteistövero. Tällä seikalla on merkitystä kunnille, joiden taloudessa kiinteistövero on yksi rahanlähde. Tapaus KHO 2019:82 on kuitenkin muuttanut aiempaa hybridirakennusten kiinteistöverokäytäntöä niin, että hallinnanjakosopimukset voidaan ottaa nykyään huomioon kiinteistöverotuksessa. 3D-kiinteistöjä verotettaessa verotus on varmasti vaivatonta kohdistaa oikein rakennusten käyttötarkoituksen mukaan, mutta edellä mainittu KHO:n ratkaisu on selventänyt merkittävästi myös muulla tavoin kuin 3D-kiinteistöinä järjesteltyjen hybridikohteiden verotusta. Olisi vaikea löytää juridisia perusteita sille, miksi eri tavoin oikeudellisesti järjesteltyjä samaa asiaa tarkoittavia kokonaisuuksia kohdeltaisiin verotuksessa eri tavalla. 3D-vuokra-alueen muuntamisella 3D-kiinteistöksi voidaan siis saavuttaa selkeyttä kiinteistöverotukseen, mutta ratkaisun KHO 2019:82 myötä edun merkittävyys suhteessa

muulla tavoin kuin 3D-kiinteistöinä toteutettavan hybridihankkeen kiinteistöverotukseen on kyseenalainen. Kysymys lienee käytännössä lähinnä siitä, kuinka työlääksi hybridihankkeen kiinteistöverovelvolliset kokevat rakennusten erillisyyden osoittamisen Verohallinnolle omistuksen, hallinnan ja talotekniikan osalta.

Toisekseen 3D-kiinteistönmuodostuksen eduksi on usein katsottu kiinteistötietojärjestelmän avoimuuden, selkeyden ja läpinäkyvyyden edistäminen. Kirjaamisrekisterin halutaan olevan kattava, yksikkökohtainen, luotettava ja ajantasainen. Järjestelmästä on saatava luotettavaa tietoa kirjatusta oikeuksista. 3D-vuokra-alueen muuntamisen menettelyssä 3D-kiinteistönmuodostus selvine omistusjärjestelyineen epäilemättä tukee näitä tavoitteita. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri pysyy selkeämpänä, kun sinne kirjataan vähemmän hallinnanjakosopimukseen perustuvia käyttöoikeuksia. Hallinnanjakosopimuksella ja maanvuokrasopimuksilla hallittavat alueet eivät myöskään näy suoraan kiinteistöjärjestelmästä²³⁹.

Kolmanneksi 3D-kiinteistönmuodostuksen on katsottu vahvistavan kiinteistön haltijan asemaa. 3D-kiinteistönmuodostuksella saadaan aikaan pysyvä omistusoikeus määräaikaisen maanvuokraoikeuden sijaan. 3D-kiinteistönmuodostuksella päästään siis eroon määräaikaisista maanvuokra- ja hallinnanjakosopimuksista, jotka ovat myös irtisanottavissa tietyin edellytyksin sopimuskauden kuluessa. Sopimusten mukaiset irtisanomisoikeudet voivat kuitenkin olla varsin tiukkoja etenkin silloin, kun maanvuokraoikeus on panttioikeuden kohteena. Tosi-asiallisesti määräaikaisten sopimusten päättyminen huomattavan pitkien sopimuskausien loppua tuskin vaikuttaa ainakaan panttioikeuden haltijoiden asemaan, sillä rakennushankkeeseen liittyvät saamiset saataane pääasiassa suoritettua sopimuskauden kuluessa. Mahdollisuus maanvuokra- ja hallinnanjakosopimusten irtisanomiseen lähinnä olennaisten olosuhdemuutosten vuoksi sekä esimerkiksi vuokranantajan oikeus vuokrantarkistuksiin jättävät maanvuokraoikeuden haltijalle epävarmuutta 3D-vuokra-alueen järjestelyratkaisun pysyvyydestä ja ennakoitavuudesta. Hallinnanjakosopimus voi purkautua jo pelkästään yhden sopimusosapuolen tahdosta, jos tämän määräosan käyttöolosuhteissa on tapahtunut merkittävä muutos. 3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöksi voi poistaa jossain määrin tätä maanvuokraoikeudesta johtuvaa epävarmuutta.

²³⁹ Ks. HE 140/2022 vp, s. 80, jonka mukaan Suomessa rakennuksen omistajatietoja ei ole saatavissa julkisesti luotettavasta rekisteristä tai tietojärjestelmästä. Tilanne ei tule muuttumaan myöskään uuden rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä annetun lain (431/2023) myötä, joka tulee voimaan 1.1.2024.

3D-vuokra-alueen muuntamiseen 3D-kiinteistöksi liittyy edellä mainittujen mahdollisuuksien lisäksi myös erilaisia oikeudellisia riskejä, jotka kaikki koskevat myös VSSHP:n T3 sairaalahanketta sekä Tampereen Kansi ja Areena-hanketta. Perustavanlaatuisin riski liittyy asemakaavaan, sillä rakennushankkeen sijaintialueen voimassa oleva asemakaava ei välttämättä mahdollista 3D-kiinteistönmuodostamista. Asemakaavoitus kuuluu kunnan itsehallintoon, joten kunnalla on päätäntävalta asemakaavan muuttamisesta MRL 7 luvun pykälää noudattaen. 3D-kiinteistöjen muodostaminen edellyttää niin ikään 3D-tonttijakoa, jonka kunta voi laatia. Sitovaa tonttijakoa voidaan puolestaan muuttaa tiettyjen MRL 80 §:ssä säädettyjen edellytysten täytyessä. Jos alueelle ei saada voimaan 3D-kiinteistöjen muodostamisen sallivaa asemakaavaa ja 3D-tonttijakoa, 3D-kiinteistöjen muodostaminen ei onnistu. Asemakaavan muuttamiseen ja 3D-tonttijaon laatimiseen liittyy myös kustannuksia, joista 3D-rakennushankkeen maanvuokraoikeudenhaltijat voivat joutua vastaamaan. Lisäksi muuntamisprosessia voi viivästyttää näihin menettelyihin liittyvä muutoksenhakumahdollisuus. Viranomaismaksut ja muutoksenhakumahdollisuus kuuluvat myös muuntamisen menettelyssä tarvittaviin kiinteistötoimituksiin.

3D-kiinteistönmuodostus mahdollistaa irtaantumisen määräaikaisista maanvuokra- ja hallinnanjakosopimuksista. Samalla joudutaan kuitenkin purkamaan jo aiemmin hankkeen järjestyksellisen mukaiset sopimusjärjestelyt. Uudet sopimusneuvottelut vievät aikaa ja aiheuttavat kustannuksia. Lisäksi neuvotteluissa tulee löytää kaikkia osapuolia tyydyttävät uudet ratkaisut esimerkiksi rasitteiden osalta. On mahdollista, että 3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöiksi aiheuttaa tarpeen laatia vielä aiempaa enemmän yksityisoikeudellisia sopimuksia osapuolten välille.

3D-vuokra-alueen muuntaminen 3D-kiinteistöiksi saattaa lisätä 3D-rakennushankkeen osapuolten verotaakkaa. Selvää on, että jos muuntamisen menettelyyn liittyy kiinteistökauppoja, luovutuksensaaja tulee velvolliseksi varainsiirtoveron suorittamiseen. Kiinteistökaupoista aiheutuu myös muita viranomaismaksuja. Sen sijaan mahdolliset muutokset 3D-rakennushankkeen osapuolten kiinteistöveron suuruuteen ovat epäselvempiä. Kunkin verovelvollisen tulee lähtökohtaisesti maksaa kiinteistövero omasta kiinteistöstään, joka sisältää maapohjan sekä rakennukset ja rakennelmat. 3D-kiinteistöllä ei kuitenkaan ole maapohjaa. Jos peruskiinteistö jää muun kuin uuden 3D-kiinteistön omistavan 3D-rakennushankkeen osapuolen omistukseen, 3D-kiinteistön omistaja saattaa joutua osallistumaan myös peruskiinteistön maapohjan kiinteistöveron suorittamiseen. Tämä lienee kuitenkin melko merkityksetön riski, sillä usein

peruskiinteistöt 3D-rakennushankkeen alueella omistaa kunta tai valtio. Lisäksi 3D-kiinteistön verotusarvon määrittely kiinteistöverotusta varten ei vaikuta olevan aivan selvää. 3D-vuokra-alueen muuntamiseen 3D-kiinteistöksi saattaisi osaltaan kannustaa se, että muuntaminen säädettäisiin VVL:n 13 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisen tilusvaihdon verovapauden tavoin varainsiirtoverosta vapaaksi.

Muunnettaessa 3D-vuokra-alue 3D-kiinteistöiksi kiinnityksiin joudutaan tekemään muutoksia ainakin silloin, kun muuntamismenettely toteutetaan kiinteistökauppoja solmimalla. Panttivelkojan asema on hyvin turvattu muuntamistilanteissa. Kiinnitysten siirtäminen maanvuokraoikeusalueesta omistusoikeusalueeseen esimerkiksi yhtymystilanteessa edellyttää vähintään lakkaavan maanvuokraoikeuden pantinhaltijan suostumusta. Panttivelkojille kiinteä omaisuus vakuuskohteena on yleensä määräaikaista maanvuokraoikeutta toivottavampi, joten panttioikeuden haltijan suostumuksen saamisessa ei liene kuitenkaan suuria ongelmia.

Myös 3D-kiinteistöjen vakuusarvon määrittelyyn liittyy epävarmuutta. Panttiesineen vakuusarvon säilyminen on kuitenkin merkittävä asia panttivelkojalle. Lähtökohtaisesti panttioikeus ja sen etuoikeus pysyvät voimassa silloin, kun panttiesineen arvo jostain syystä vaihtelee. Lie-nee mahdollista, että panttiesineen arvo voisi muuttua muunnettaessa aiemmin panttiesineenä toiminut 3D-vuokraoikeus 3D-omistusoikeudeksi. Erityisesti panttiarvon heikentymisellä syystä tai toisesta voisi olla merkitystä panttivelkojan suostumukseen kiinnitysten siirtoon. Toisaalta panttioikeus kohdistuu aina panttiesineen käypään arvoon, joka tyypillisesti vaihtelee luottosuhteen aikana muutenkin. Olennaista on kiinnityksen mukainen rahamäärä.

Tässä tutkielmassa 3D-vuokra-alueen muuntamismenettelyyn 3D-kiinteistöiksi liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia on pyritty tarkastelemaan perinteisen esineoikeudellisen tarkastelutavan mukaisesti eri intressitahoja silmällä pitäen. 3D-rakennushankkeeseen liittyvien keskeisten tahojen todennäköisiä 3D-rakennushankkeen järjestelyratkaisuun liittyviä intressejä esitetään tiiviisti tutkielman taulukossa 1. Taulukossa 2 esitetään taulukkoa 1 täydentäen yhteenvedon omaisesti muuntamismenettelyn riskejä ja mahdollisuuksia kyseisten tahojen intressit huomioiden.

Taulukko 2. 3D-rakennushankkeeseen liittyviä keskeisiä tahoja ja niiden todennäköisiä hankkeen järjestelyratkaisuun liittyviä intressejä sekä 3D-vuokra-alueen muuntamiseen 3D-kiinteistöksi liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia eri tahojen intressit huomioiden.

3D-rakennushankkeeseen liittyviä keskeisiä tahoja	Todennäköisiä hankkeen järjestelyratkaisuun liittyviä intressejä	Muuntamisen riskejä	Muuntamisen mahdollisuuksia
Rakennushankkeen omistaja(t), rakennuttaja(t)	<ul style="list-style-type: none"> • mahdollisimman pysyvä ja ennakoitavissa oleva oikeus kohteeseen • vakuuskelpoinen kohde • joustava hankkeen järjestelyratkaisu • ylimääräisten hankkeen järjestelyratkaisuun liittyvien kustannusten välttäminen 	<ul style="list-style-type: none"> • asemakaava voi estää 3D-kiinteistöjen muodostamisen • mahdolliset muutokset kiinteistöjen välillä ovat 3D-kiinteistöjärjestelyssä jäykempiä toteuttaa kuin hallinnanjakosopimusmallissa • rasitteista ja yhteisjärjestelyistä on neuvoteltava uudelleen sekä tarvittavien yksityisoikeudellisten sopimusten määrä voi kasvaa • kiinteistönmuodostuksesta, kaavoituksesta ja verotuksesta tulee todennäköisiä lisäkuluja • 3D-kiinteistön kiinteistöverotusarvon määrittelyssä on epävarmuutta • 3D-kohteiden vakuusarvon määrittely on vakiintumatonta • panttioikeudenhaltija ei välttämättä suostu kiinnitysten siirtämiseen 3D-kiinteistöön 	<ul style="list-style-type: none"> • määräaikaiset maanvuokra- ja hallinnanjakosopimukset irtisanomismahdollisuuksineen kesken sopimuskauden poistuvat • 3D-kiinteistöön kuuluvat laajat ja ennakoitavissa olevat omistus-, hallinta- ja luovutusoikeudet • kiinteistömassaa on mahdollista käyttää taloudellisesti tehokkaalla tavalla • 3D-kiinteistö on vakuuskohteena maanvuokraoikeus-sopimusta pysyvämpi • maanvuokrasopimuksen vuokranmaksuvelvollisuus ja sopimuskauden aikaiset mahdolliset vuokrankorotukset poistuvat
Peruskiinteistön omistaja (t)	<ul style="list-style-type: none"> • kiinteistön omistajan oikeuksien toteuttamisen häiriöttömyys • järjestelyratkaisuun liittyvien ylimääräisten kulu- jen välttäminen • järjestelyratkaisusta hyötyminen taloudellisesti 	<ul style="list-style-type: none"> • kiinteistönmuodostustoimenpiteistä voi aiheutua ylimääräisiä kuluja • mahdollisuus määrätä omistajan asemassa vuokranantajana peruskiinteistön ylä- tai alapuolisesta alueesta poistuu 	<ul style="list-style-type: none"> • 3D-määräalojen, 3D-tonttien tai koko peruskiinteistön myynti tuottaa tuloja • maanvuokraoikeus poistuu rasittamasta peruskiinteistöä • 3D-kiinteistön omistaja saattaa tulla osavastuuseen peruskiinteistön maapohjan kiinteistöveron suorittamisesta

3D-rakennushankkeeseen liittyviä keskeisiä tahoja	Todennäköisiä hankkeen järjestelyratkaisuun liittyviä intressejä	Muuntamisen riskejä	Muuntamisen mahdollisuuksia
		<ul style="list-style-type: none"> • 3D-määräalan tai 3D-tonttien myymisen myötä vuokratulot poistuvat 	
Rakennushankkeen sijaintikunta	<ul style="list-style-type: none"> • tarkoituksenmukaisen kaavoituksen toteuttaminen • järkevä yhdyskuntarakentaminen • verotulojen kerääminen 	<ul style="list-style-type: none"> • voidaan joutua toteuttamaan asema-kaavan muutosmenettely • maanvuokratulot poistuvat 	<ul style="list-style-type: none"> • kaavoitus ja tonttijako vastaavat paremmin tosiasiallisia maanomistusolosuhteita ja ovat tarkoituksenmukaisia • kiinteistöverotulot kerääntyvät oikein kohdistetun verotuksen mukaisesti • 3D-määräalojen tai peruskiinteistöjen myynti tuottaa tuloja
Panttioikeuden haltija, rahoittaja	<ul style="list-style-type: none"> • luotettava vakuus saatavalle • suoja mahdollisia pantinantajaa ja panttioikeuden kohdetta koskevia muutostilanteita varten 	<ul style="list-style-type: none"> • panttikohteen vakuusarvo saattaa heikentyä, sillä 3D-kiinteistön vakuusarvon määrittelyyn liittyy epävarmuutta • laajenemisperiaatteen mukaisesti emäkiinteistön kiinnitykset saattavat tulla rasittamaan myös kanta- ja lohkokiinteistöjä 	<ul style="list-style-type: none"> • vakuuskohteesta muuttuu määräaikaisesta maanvuokraoikeudesta pysyväksi omistusoikeudeksi kiinteistöön, mikä voi helpottaa vakuuskohteen käsittelyä mahdollisissa realisaatiotilanteissa • mahdollisuus kohteen vakuusarvoa heikentävien maanvuokraoikeus- ja hallinnanjakosopimusmuutosten tekemiseen kesken sopimuskauden poistuu • 3D-kiinteistö hankkeen järjestelyratkaisuna voi olla erityisesti kansainvälisille sijoittajille selkeämpi ja turvallisempi sijoituskohte
Verohallinto	<ul style="list-style-type: none"> • oikein kohdentuva, läpinäkyvä, avoin ja ennakoitava verotus 	<ul style="list-style-type: none"> • 3D-kiinteistön verotusarvon laskennassa on epäselvyyttä • 3D-kiinteistön omistajan verovelvollisuus peruskiinteistön maapohjasta on epäselvää 	<ul style="list-style-type: none"> • 3D-kiinteistöissä kiinteistöveron maksuvelvollisuus rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan on mahdollista kohdentaa oikein ja oikeille verovelvollisille

3D-rakennushankkeeseen liittyviä keskeisiä tahoja	Todennäköisiä hankkeen järjestyratkaisuun liittyviä intressejä	Muuntamisen riskejä	Muuntamisen mahdollisuuksia
		<ul style="list-style-type: none"> • yhdessä 3D-kiinteistössä voi olla useita tilan käyttötarkoituksia, mikä voi kuitenkin johtaa veroprosenttien kohdentamiseen epäreilusti 	
Kiinteistörekisterin pitäjä, kiinteistönmuodostamisviranomainen	<ul style="list-style-type: none"> • läpinäkyvä, selkeä ja kattava kiinteistötietojärjestelmä 	<ul style="list-style-type: none"> • kiinnityskirjausten siirrot voivat olla monimutkaisia etenkin monitoimijaisissa hankkeissa 	<ul style="list-style-type: none"> • lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on selkeämpi, kun sinne ei ole tarvetta kirjata hallinnanjakosopimuksiin perustuvia käyttöoikeuksia; tosin muuntaminen ei täysin poista kirjattavien sopimusten laatimisen tarvetta • kiinteistöjärjestelmästä näkyvät 3D-omistusalueet (maanvuokra- ja hallinnanjakosopimuksiin perustuvia hallinta-alueita ei järjestelmästä näy) • kiinteistöjärjestelmä pysyy ajantasaisena, kun sinne ei ole tarpeen kirjata mahdollisia maanvuokra- ja hallinnanjakosopimusten muutoksia
Väylänpitäjä	<ul style="list-style-type: none"> • väylänpidon häiriöttömyys ja turvallisuus 	<ul style="list-style-type: none"> • jos väylänpitäjä myy muuntamisen menetelmässä peruskiinteistönsä 3D-hankkeen toteuttajille, väylänpito nojaa jatkossa ainoastaan rajattuun kiinteistön käyttöoikeuteen • maanvuokratulot poistuvat 	<ul style="list-style-type: none"> • väyläalueen kiinteistö ja sen päällinen 3D-kiinteistö voidaan eriyttää kokonaan omiksi rekisteriyksiköikseen • 3D-määräalojen tai peruskiinteistöjen myynti 3D-hankkeen toteuttajille tuottaa tuloja • väylänpitäjän omiin nimiin muodostettavan 3D-kiinteistön kiinteistötoimitus aiheuttaa lisäkuluja

Lopuksi on paikallaan arvioida lyhyesti tässä tutkielmassa esitettyyn tietoon perustuen, millainen hyöty 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädännöstä vaikuttaa olevan muihin lainsäädännön mahdollistamiin 3D-rakennushankkeiden järjestelyratkaisuihin verrattuna. 3D-kiinteistöt antavat omistajalleen suhteellisen pysyvän oikeuden alueensa käyttöön, hallintaan ja luovuttamiseen. Toisaalta myös määräaikaisten maanvuokra- ja hallinnanjakosopimusten sopimuskaudet ovat rakennushankkeen investointien kuolettamisaikaan suhteutettuna yleensä huomattavan pitkiä ja niiden irtisanomisoikeudet kesken sopimuskauden ovat hyvin rajalliset. Myös pantti-oikeuden haltijan asema on vahvasti suojattu erilaisten sopimuskauden aikaisten sopimusmuutosten varalta. Maanvuokraoikeuden ja omistusoikeuden käyttö vakuutena vaikuttaa lopulta lähestulkoon yhtä selkeältä. Myös määräosien tai -alojen kiinnittäminen on tehty mahdolliseksi. Lisäksi hallinnanjakosopimukset tuovat joustavuutta mahdollisiin myöhemmin tarvittaviin kiinteistöjärjestelyihin 3D-hankkeen toteuttajien välillä. Kiinteistöverotuksen osalta KHO 2019:82 on tuonut selkeyttä myös hallinnanjakosopimukseen perustuvien 3D-vuokra-alueiden verotuksen oikeaan kohdentumiseen. Yksityisoikeudellisia sopimuksia ja rasitteita joudutaan solmimaan myös silloin, kun hankkeen järjestelyratkaisu pohjautuu 3D-kiinteistönmuodostukseen. Kiinteistönmuodostuksen näkökulmasta 3D-kiinteistöt voivat puolestaan selkeyttää tilannetta, kun niiden myötä säästytään muun muassa teknisten tonttien perustamiselta. Kiinteistöjärjestelmä hyötyy omistussuhteiltaan selkeistä 3D-kiinteistönmuodostusratkaisista. Maanvuokra- ja hallinnanjakosopimukseen perustuvien hallinta-alueiden näkyminen kiinteistörekisteristä edesauttaisi kiinteistöjärjestelmän avoimuutta, luotettavuutta ja kattavuutta.

Ehkä selkeimmäksi 3D-kiinteistöjen muodostamisen hyödyksi näyttää tässä tutkielmassa tehdyn katsauksen perusteella jäävän kiinteistömäärän tehokkuuden lisääntyminen. 3D-kiinteistönmuodostaminen mahdollistaa 2D-kiinteistöjen tavoin esimerkiksi toisistaan erillisten 3D-kiinteistöjen käyttämisen itsenäisinä vaihdannan kohteina, jolloin usean samaan kokonaisuuteen kuuluvan 3D-kiinteistön omistaja voi halutessaan hyödyntää kiinteistöjään taloudellisesti tehokkaalla tavalla. Myös lisärakennusoikeuden saaminen 3D-kiinteistönmuodostamisen myötä voi joissain tapauksissa olla kannuste 3D-vuokra-alueen muuntamiseen 3D-kiinteistöksi.