

**3D-KIINTEISTÖN MUODOSTUS JA KIINTEISTÖN
KÄYTTÖTARKOITUSTEN HALLINNOINTI**

Kaisa Kangasniemi

Pro gradu -tutkielma

Ympäristöoikeus murroksissa

Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta

Lokakuu 2018

TURUN YLIOPISTO
Oikeustieteellinen tiedekunta

KAISA KANGASNIEMI: 3D-kiinteistönmuodostus ja kiinteistön käyttötarkoitusten hallinnointi

Pro gradu -tutkielma, X+86 s.

Ympäristöoikeus

Lokakuu 2018

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin Originality Check -järjestelmällä.

Suomessa käyttöön otettiin 1.8.2018 kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä, jossa kiinteistöksi voidaan muodostaa maanpinnan ylä- tai alapuolinen vertikaalisesti ja horisontaalisesti määritelty itsenäinen osa. Muutoksen johdosta rakennukset voivat sisältää useita päällekkäisiä, vierekkäisiä ja sisäkkäisiä kiinteistöjä. Tutkielma tarkastelee 3D-kiinteistönmuodostusta keinona erottaa kiinteistön eri käyttötarkoitukset omiksi kiinteistöikseen ja arvioi, milloin 3D-kiinteistönmuodostus on käyttökelpoinen järjestely kiinteistön omistamiseen liittyvien vastuiden ja kustannusten kohdentamiseen kiinteistön eri käyttötarkoitusten kesken. Tutkimuskysymyksinä ovat, millaisia edellytyksiä 3D-kiinteistön muodostamiselle ja rakentamiselle on lainsäädännössä asetettu sekä millaisiin kiinteistön omistamiseen liittyviin vastuisiin ja kustannuksiin 3D-kiinteistönmuodostuksella voidaan vaikuttaa. Lainopin keinoin tutkielma kokoaa yhteen seikat, joihin rakennushankkeeseen osallisen tulee kiinnittää huomioita, kun tarkoituksena on hyödyntää 3D-kiinteistönmuodostusta rakennushankkeen toteuttamisessa.

3D-kiinteistönmuodostuksen edellytyksiä arvioitaessa keskeiseksi muodostuu vaatimus tonttijaon tarkoituksenmukaisuudesta. Tarkoituksenmukaisuuden arviointiin vaikuttaa, sisältyykö kiinteistö tosiasialliseen rakennushankkeeseen ja voidaanko samaa lopputulosta saavuttaa muilla keinoin. Jälkimmäistä kriteeriä tulisi arvioida omistus- ja hallintasuhteiden selkeytymisen sekä järjestelyn kustannusvaikutusten kautta. Koska rakennuksen sisäisen 3D-kiinteistön käyttö on riippuvainen sen naapurikiinteistöistä, 3D-kiinteistöä koskevassa rakennuslupaharkinnassa edellytetään entistä laajempia selvityksiä naapurikiinteistöjen yhteisten toimintojen ja rakenteiden järjestämisestä. 3D-kiinteistönmuodostuksella ja kiinteistön luovutuksella voidaan vaikuttaa kiinteistön vakuusarvon määrittelyyn, kiinteistön eri käyttötarkoitusten välisiin kunnossapitovastuisiin ja kiinteistöverotukseen.

Kun rakennushankkeen omistus ja toteutus jakautuvat useammalle toimijalle, käyttötarkoituksen erottaminen omaksi 3D-kiinteistöksi näyttäytyy tehokkaampana ratkaisuna erityisesti kiinteistön vakuuskäytön ja omistajan suojan näkökulmasta verrattuna aiemmin käytössä olleisiin sopimusjärjestelyihin. Jos rakennushankkeen omistus ja toteutus jää yhdelle taholle, 3D-kiinteistönmuodostuksen puolesta puhuvat mahdolliset säästöt kiinteistöverotuksessa, kiinteistön vakuusarvon kasvu, mahdollisuus pilkkoa hankkeen toteutus rahoituskustannusten optimoimiseksi ja mahdollisuus myydä käyttämättä jäänyt rakennusoikeus kiinteistönä eteenpäin. 3D-kiinteistönmuodostukselle asetettuja edellytyksiä ei tulisi tulkita liian jäykästi, jotta järjestelmästä tulee todellisuudessa käyttökelpoinen vaihtoehto kiinteistöjen omistus- ja hallintasuhteiden järjestämiseksi.

Asiasanat:

kiinteistöt, kiinteistönmuodostamisoikeus, kiinteistörekisteri, kiinteistötoimitus, kiinteistövero, maankäyttö, rakentaminen, rakentamisoikeus, tonttijako, vakuudet

Sisällys

SISÄLLYS	III
LÄHTEET	V
KIRJALLISUUS.....	V
VIRALLISLÄHTEET	VII
INTERNETLÄHTEET	VIII
OIKEUSTAPAUKSET	IX
LYHENTEET	X
1 JOHDANTO	1
1.1 MODERNISOITUVAT MAANKÄYTTÖTARPEET	1
1.2 TUTKIELMAN TIEDONINTRESSI JA KYSYMYKSENASETTELU	5
1.3 TUTKIELMAN KESKEISET KÄSITTEET	8
1.4 TUTKIELMAN RAKENNE	9
2 3D-KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄN TARVE.....	11
2.1 KIINTEISTÖJEN KOLMIULOTTEINEN KÄYTTÖ ENNEN 3D-KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄÄ.....	11
2.1.1 Kiinteistön ulottuvuus	11
2.1.2 Omistuksen yhtiöittäminen	14
2.1.3 Hallinnanjakosopimukset	16
2.1.4 Kiinteistö- ja rakennusrasitteet sekä yhteisjärjestelysopimukset.....	19
2.1.5 Maanvuokrasopimukset.....	21
2.2 MUIDEN POHJOISMAIDEN UUDISTUKSET ESIKUVINA SUOMEN JÄRJESTELMÄLLE	23
2.3 HALLITUKSEN ESITYS KOLMIULOTTEISIA KIINTEISTÖJÄ KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI JA ESITYKSEN TAVOITTEET	25
2.3.1 Muuttunut lainsäädäntö.....	25
2.3.2 Kiinteistöjen hallinnan selkeytyminen ja omistussuhteiden läpinäkyvyys	26
2.3.3 Rakennushankkeiden rahoitusjärjestelyjen helpottaminen.....	30
2.3.4 Kiinteistöverotuksen kohdentaminen.....	31
3 3D-KIINTEISTÖN EROTTAMINEN PERUSKIINTEISTÖSTÄ.....	35
3.1 3D-KIINTEISTÖN MUODOSTAMISEN JA RAKENTAMISEN EDELLYTYKSET	35
3.1.1 3D-kiinteistönmuodostuksen tarkoituksenmukaisuus	35
3.1.2 Mahdollisuus poiketa sitovasta tonttijaosta	39
3.1.3 Rakennusluvan myöntäminen ennen kiinteistönmuodostustoimitusta	41
3.2 3D-KIINTEISTÖ JA SAANTOON PERUSTUVA KIINTEISTÖTOIMITUS	44
3.2.1 3D-kiinteistön omistusoikeuden syntyminen ja luovuttaminen	44
3.2.2 Kiinteistönmuodostustoimitus ja kiinteistörekisteriin merkitseminen.....	48
4 3D-KIINTEISTÖ OSANA RAKENNUSKOKONAISUUTTA.....	51
4.1 3D-KIINTEISTÖ RAKENNUSHANKKEEN RAHOITUKSEN NÄKÖKULMASTA	51

4.1.1 <i>Oppi omistusoikeuden jakamattomuudesta</i>	51
4.1.2 <i>3D-kiinteistö lainan vakuutena</i>	52
4.1.3 <i>3D-kiinteistön vakuusarvon määrittely</i>	54
4.1.4 <i>Vaikutus kiinteistömarkkinoihin ja velkojan asemaan</i>	56
4.2 3D-KIINTEISTÖN SUHDE NAAPURIKIINTEISTÖIHIN	59
4.2.1 <i>Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen vuoksi tarpeellinen rasite ja yhteisjärjestely</i>	59
4.2.2 <i>Kiinteistöjen yhteisistä toiminnoista ja vastuista sopiminen</i>	61
4.2.3 <i>Kiinteistöveron kohdentaminen kiinteistön käyttötarkoituksen perusteella</i>	65
5 VANHASSA VARA PAREMPI? – 3D-KIINTEISTÖN MUODOSTUKSEN	
HYÖDYNNETTÄVYYDEN ARVIOINTIA	71
5.1 <i>SOPIMUKSIIN PERUSTUVIEN JÄRJESTELYJEN HEIKKOUKSISTA</i>	71
5.2 <i>UHKA MENETTELYJEN MONIMUTKAISTUMISESTA</i>	74
5.3 <i>3D-KIINTEISTÖ JA OLOSUHTEIDEN MUUTOKSET</i>	77
6 LOPUKSI	81
6.1 <i>JOHTOPÄÄTÖKSET</i>	81
6.2 <i>KOLMIULOTTEISEN KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄN TULEVAISUUDENNÄKYMÄT</i>	84

Lähteet

Kirjallisuus

Ekroos, Ari – Majamaa, Vesa: Maankäyttö- ja rakennuslaki. Kolmas, uudistettu painos. Edita Publishing Oy, Helsinki 2015.

Eriksson, Carin: Tredimensionell fastighetsbildning – nya möjligheter inom fastighetsrätten. Teoksessa *Frände, Dan – Helenius, Dan – Parviainen, Kim* (toim.): Juristklubben Codex 70 år Festskrift. Edita Publishing Oy, Helsinki 2010, s. 66–79.

Forss, Matias: Sopimus- ja pakkorasite – päätöksen KHO 2011:85 arviointi, Lakimies 1/2012, s. 164–169.

Grauers, Folke: Fastighetsköp. Juristförlaget i Lund, Lund 2012.

Hokkanen, Jari: 3D-kiinteistöjärjestelmän tarpeesta. Teknillinen korkeakoulu, Espoo 2004.

Hollo, Erkki J.: Kiinteistön ulottuvuuden sopeuttaminen käyttötarkoitukseensa – ajatuksia statiikasta eli ekspropriaatiosta ja impropriaatiosta. Teoksessa *Tepora, Jarno – Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka – Halila, Heikki* (toim.): Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935-30/11-2005. Suomalainen Lakimiesyhdistys, Helsinki 2005, s. 71–86.

Hollo, Erkki J.: Kerrostuneisuus kolmiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä. Teoksessa *Hemmo, Mika – Tammi-Salminen, Eva – Vihervuori, Pekka* (toim.): Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938 - 30/8 – 2008. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 2008, s. 35–50.

Häkkänen, Martti: Rakennusoikeuden sääntely – Tutkimus kunnan kaavoitustehtävästä ja rakentamisen edellytyksistä maanomistajan oikeusasemaa silmällä pitäen. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 2016.

Julstad, Barbro – Sjödin, Eije: Tredimensionell fastighetsindelning. Norstedts Juridik AB, Tukholma 2005.

Junnila, Jaana: Tulevaisuuden kiinteistö voi olla rajoiltaan kolmiulotteinen. Rakennettu ympäristö 2/2017, s.52-53.

Järvinen, Sami: Kansirakentamishankkeiden toteutus ja vakuuskäyttö kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen kynnyksellä. Edilex 7.12.2017 (www.edilex.fi, 3.3.2018).

Kartio, Leena: Kiinteistön ulottuvuuden vanhoista ja uusista ongelmista. Teoksessa *Tepora, Jarno – Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka – Halila, Heikki* (toim.): Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935-30/11-2005. Suomalainen Lakimiesyhdistys, Helsinki 2005, s. 175–185.

Kartio, Leena: Hallinnanjakosopimuksesta, sen kohteesta ja voimassaoloajasta. Teoksessa *Björne, Lars – Kairinen, Martti – Tuomisto, Jarmo* (toim.): Sopimus, vastuu, velvoite: juhla-julkaisu Ari Saarnilehto 1947 - 21/11 – 2007. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta, Turku 2007, s. 197–210.

Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi – Tepora, Jarno: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Kuudes, uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2010.

- Kasso, Matti*: Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Talentum Media, 2014.
([http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.libproxy.helsinki.fi/teos/DAGBFXBTCE#kohta:KIINTEIST\(\(d6\)N\(\(20\)KAUPPA\(\(20\)JA\(\(20\)OMISTAMINEN\(\(20\),26.7.2018\)](http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.libproxy.helsinki.fi/teos/DAGBFXBTCE#kohta:KIINTEIST((d6)N((20)KAUPPA((20)JA((20)OMISTAMINEN((20),26.7.2018).)). (*Kasso* 2014a)
- Kasso, Matti*: Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum Media, 2014.
([http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.libproxy.helsinki.fi/teos/HAIBFXBTCE#kohta:ASUNTO-\(\(20\)JA\(\(20\)KIINTEIST\(\(d6\)OSAKKEEN\(\(20\)KAUPPA\(\(20\)JA\(\(20\)OMISTAMINEN\(\(a0\)\(\(20\),26.7.2018\)](http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.libproxy.helsinki.fi/teos/HAIBFXBTCE#kohta:ASUNTO-((20)JA((20)KIINTEIST((d6)OSAKKEEN((20)KAUPPA((20)JA((20)OMISTAMINEN((a0)((20),26.7.2018).)). (*Kasso* 2014b)
- Kolehmainen, Antti*: Tutkimusongelma ja metodi lainopillisessa työssä. Edilex 30.6.2015. (www.edilex.fi, 1.9.2018)
- Koskinen, Kimmo – Savolainen, Eero – Tolkki, Ville*: Suomen kiinteistömarkkinoilla vilkasta. *Euro & Talous* 2/2018, s. 27–36.
- Laitinen, Hannu*: Eräitä erityisten oikeuksien kirjaamiseen liittyviä ongelmia. *Lakimies* 6/2003, s. 992–1007.
- Lammi, Vilho*: Maanpinnan ylä- ja alapuolisten hankkeiden lainsäädäntö ja 3D-kiinteistöjärjestelmän tarve. *Helsinki Law Review* 2012/2, s. 223–247.
- Lewenhaupt, Claes*: Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning. Uppsala universitet. Institutet för fastighetsrättslig forskning och Iustus Förlag AB, Uppsala 2006.
- Majamaa, Vesa – Markkula, Markku*: Kiinteistönmuodostamislaki. Edita Publishing Oy, Helsinki 2016.
- Myrsky, Matti*: Kiinteistöstä vero-objektina. *Defensor Legis* 2013/2 s. 234–249.
- Määttä, Tapio*: Metodinen pluralismi oikeustieteessä – Ympäristöoikeudellisen tutkimuksen suuntaukset ja menetelmät. Edilex 30.11.2015. (www.edilex.fi)
- Niemi, Matti Ilmari*: Rakennus väliinputoajana esineoikeuden järjestelmässä. Teoksessa *Aarto, Markus – Vartiainen, Markku* (toim.): Oikeus kansainvälisessä maailmassa – Ilkka Saraviidan juhlakirja. Edita Prima Oy, Helsinki 2008, s. 499–523.
- Niemi, Matti Ilmari*: Maakaaren järjestelmä. Osa III, Kiinnitys ja panttioikeus. Talentum Media, 2010.
(<http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.libproxy.helsinki.fi/teos/FACBIXJTDF#kohta:i,8.9.2018>)
- Paasto, Päivi*: Juristi ei puhu maan paksuudesta, vaan kiinteistön ulottuvuuksista. Teoksessa *Hakkola, Esa – Kaisto, Janne – Koulu, Risto* (toim.): Kiinteistöjä, vaihdantaa ja sivullisuuksia – Juhlakirja Jarno Tepora 60 vuotta. Edita Prima Oy, Helsinki 2007, s. 411–428.
- Paronen, Saara*: Vierashuoneessa asianajaja Saara Paronen: Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskeva lakiuudistus tuli voimaan – Mikä muuttuu hanketoteutusten juridiikassa? Edilex 10.9.2018. (www.edilex.fi, 20.10.2018)

Räbinä, Timo – Myllymäki, Janne: Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Talentum Pro, 2016.

(<http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.libproxy.helsinki.fi/teos/JAFBGXHUG>, luettu 27.7.2018)

Saarnilehto, Ari: Vuokraoikeus: yleiset periaatteet ja erityissääntely. WSOYpro, Helsinki 2006.

Sillanpää, Matti J. – Vahtera, Veikko: Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Talentum Media 2011.

(<http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.libproxy.helsinki.fi/teos/GABBEXDTEF#kohta:16>, 28.7.2018)

Tepora, Jarno: Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä. Teoksessa *Kolehmainen, Esa* (toim.) Business Law Forum 2004. Edita Publishing Oy, Helsinki 2004, s. 321–365.

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

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

Victorin, Anders: Tredimensionell fastighetsbildning. Svensk Juristtidning 4/2004, s. 351–367. (*Victorin SVJT 4/2004*)

Victorin, Anders: Den nya fastighetsrätten. Svensk Juristtidning 8/2004, s. 707–724. (*Victorin SVJT 8/2004*)

Viitanen, Kauko: Kansainvälisiä näkemyksiä 3D-kiinteistörekisteröimisestä. Maankäyttö 1/2002, s. 25–28.

Virallislähteet

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

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

Prop. 2002/03:116: Regeringens proposition 2002/3:116, Tredimensionell fastighetsindelning.

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

Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti, Valtiovarainministeriön julkaisuja 51/2010.

Suomen Tuomariliiton lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisestakiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi 20.5.2017.

Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto 9.11.2017.

VM115:00/2018: Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta, luonnos 17.8.2018.

Internetlähteet

Heiskanen, Mikko A. – Jarmo Nirhamo, Jarmo: Liikenneviraston

Päällerrakentamiskohteet Suomessa -esitys 4.2.2016.

<https://www.liikennevirasto.fi/documents/20473/182963/P%C3%A4%C3%A4llerakentamiskohteet+Suomessa.pdf/d61eb8bd-935f-46b4-9e20-859ac33ca83d> (vierailtu 29.9.2018)

Helsingin maanalainen yleiskaava. Helsingin kaupungin verkkosivut:

<https://www.hel.fi/Helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-suunnitelmat/maanalainen-yleiskaava> (vierailtu 26.8.2018)

Kerrostaloasumisen suosio kasvaa. Tilastokeskus 17.5.2018, Tilastokeskuksen

verkkosivut: http://www.stat.fi/til/asas/2017/asas_2017_2018-05-17_tie_001_fi.html (vierailtu 6.10.2018)

Kiinteistöverouudistus. Valtiovarainministeriön verkkosivut:

<https://vm.fi/kiinteistoverouudistus> (vierailtu 14.10.2018)

Kiinteistöverouudistus lykkääntyy – verotusarvoista ja veroprosenteista päätetään

samanaikaisesti. Valtiovarainministeriön verkkosivut: [https://vm.fi/artikkeli/-](https://vm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/kiinteistoverouudistus-lykkaantyy-verotusarvoista-ja-veroprosenteista-paataaan-samanaikaisesti)

[/asset_publisher/kiinteistoverouudistus-lykkaantyy-verotusarvoista-ja-veroprosenteista-paataaan-samanaikaisesti](https://vm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/kiinteistoverouudistus-lykkaantyy-verotusarvoista-ja-veroprosenteista-paataaan-samanaikaisesti) (vierailtu 27.10.2018)

N200 – Valtakunnallinen korkeusjärjestelmä. Maanmittauslaitoksen verkkosivut:

https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/N2000_Valtakunnallinen_korkeusjarjestelma.pdf (vierailtu 6.10.2018)

Sopimus Kampin keskuksen yhteisjärjestelystä. Kuntaliiton verkkosivuilla osoitteessa:

https://www.kuntaliitto.fi/file/7278/download?token=g_MQamD0 (vierailtu 27.10.2018)

Sopimus Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisestä yhteisjärjestelystä. Helsingin kaupungin Päätökset beta -verkkosivut:

<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/ad/ad00f7912ffc2640ea26431aceb9a57078ce3bad.pdf> (vierailtu 27.10.2018)

Oikeustapaukset

KKO 1934 II 402

KKO 1945 II 116

KKO 1987:121

KKO 1994:142

KHO 20.3.2006 t. 632 (LSR)

KHO 2009:26

KHO 1.8.2012 t. 2101 (LSR)

Turun HAO 10.6.2015 t. 15/0292/3

Lyhenteet

ArVL	laki varojen arvostamisesta verotuksessa (2005/1142)
AsOYL	asunto-osakeyhtiölaki (2009/1599)
BLF	Business Law Forum
DL	Defensor Legis
EUVL	Euroopan unionin virallinen lehti
FBL	fastighetsbildningslag (1970:988)
HAO	hallinto-oikeus
HE	hallituksen esitys
HLR	Helsinki Law Review
JB	jordabalk (1970:994)
KHO	korkein hallinto-oikeus
KKO	korkein oikeus
KMA	kiinteistönmuodostamisasetus (1996/1189)
KML	kiinteistönmuodostamislaki (1995/554)
KRA	kiinteistörekisteriasetus (1996/970)
KRL	kiinteistörekisterilaki (1985/392)
KVL	kiinteistöverolaki (1992/654)
LM	Lakimies
LunastusL	laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (1977/603)
MK	maakaari (1995/540)
mmm	maa- ja metsätalousministeriö
MRA	maankäyttö- ja rakennusasetus (1999/895)
MVL	maanvuokralaki (1966/258)
NaapL	laki eräistä naapuruussuhteista (26/1920)
Prop.	Regeringens proposition
SVJT	Svensk Juristtidning
YhtOmL	laki eräistä yhteisomistussuhteista (1958/180)
VM	valtiovarainministeriö
vp	valtiopäivät

1 Johdanto

1.1 Modernisoituvat maankäyttötarpeet

Vuonna 2006 käyttöön otettu Kampin keskus, syksyllä 2018 valmistunut Kalasataman Redi ja Pasilaan rakenteilla oleva, vuonna 2019 valmistuva Tripla ovat ominaisuuksiltaan ja kokoluokaltaan ainutlaatuisia rakennushankkeita. Kampin keskusta, Rediä ja Triplaa voidaan pitää varmasti eräinä tunnetuimpina ja eniten julkisuutta saaneina kotimaisina esimerkkeinä maankäyttötarpeiden modernisoitumiseen liittyvästä rakentamisen kehityssuuntauksesta. Maankäyttötarpeiden modernisoituminen ja tarve rakentaa maanpinnan lisäksi maanpinnan ylä- ja alapuolelle johtuvat muun muassa tiivistyvästä yhdyskuntarakenteesta ja kaupungistumiseksi tai urbanisoitumiseksi kutsutusta ilmiöstä. Kun muuttoliike ja työpaikat keskittyvät tiettyihin kaupunkeihin, maankäytön tehokkuusvaatimus korostuu, mikä ilmenee maanalaisen ja kulkuväylien yläpuolisen tilan hyödyntämisenä rakentamiseen. Lisäksi maanalaisen rakentamisen edellytykset ovat parantuneet teknisen kehityksen johdosta.¹

Pääkaupunkiseudulla tornitalohankkeista ja kerrostaloasumisesta on tullut arkipäivää, kun asutuskuntien määrä kasvaa ja yksin asuminen yleistyy.² Kaupunkien kasvu aiheuttaa tarpeen siirtää osa maanpinnalle sijoitetuista toiminnoista maan alle, jotta maanalaista tilaa voidaan hyödyntää tehokkaammin.³ Rakentamisen kehityssuuntaukselle tyypillisenä voidaan pitää myös rakentamista useaan eri käyttötarkoitukseen ja eri käyttötarkoitusten sijoittamista toisiinsa nähden päällekkäin samalle kiinteistölle. Kampin keskuksessa, Redissä ja Triplassa maanalaisia tiloja on varattu julkisen liikenteen käyttötarpeisiin, kun taas maanpinnan yläpuolinen tila on käytetty asuin- ja liiketilarakentamiseen.⁴ Ennen vuotta 2018 lainsäädännön ohjaus on kohdistunut lähinnä maanpinnalla tapahtuvaan rakentamiseen.⁵

¹ Yhdyskuntarakenteen tiivistymisen vaikutuksista maankäyttötarpeisiin ovat kirjoittaneet muun muassa *Hollo* 2008, s. 35, *Tepora* DL 2009, s. 364 ja *Järvinen* 2017, s. 1.

² Tilastokeskuksen verkkosivut.

³ Helsingin kaupungin verkkosivut. Myös hallituksen esityksessä eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi todetaan uudisrakentamisen tilantarpeen, olemassa olevien rakenteiden ja rakennusten säilyttämisen sekä maanpinnan tasossa olevien viher- ja puistoalueiden suojelun yhteensovittamisen ilmenevän kaavamääräyksissä siten, että rakentamista ohjataan toteutettavaksi eri tasoille käyttötarkoitusten mukaisesti. *HE 205/2017 vp*, s. 18–19.

⁴ Päällerrakentamiskohteet ovat Liikenneviraston selvityksen mukaan painottuneet rautatiealueille. Ks. *Heiskanen – Nirhamo* 2016.

⁵ *Tepora* DL 2009, s. 364.

Vaikka lainsäädännön ohjaus on keskittynyt maanpinnalla tapahtuvan rakentamisen ohjaamiseen, maanomistajat ovat todellisuudessa käyttäneet kiinteistöjä myös kolmiulotteisesti. Kiinteistöjen kolmiulotteisella käytöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä laajoja rakennuskokonaisuuksia ja rakennuksia, jotka sijaitsevat osittain maan alla. Kiinnostus maanpinnan eri tasoilla sijaitsevien tilojen käyttöön useiden eri käyttäjien kesken on lisääntynyt. Samalla on syntynyt myös tarve itsenäisten rekisteriyksiköiden luomiseen, jotta esimerkiksi tilojen rakentaminen ja rahoitus voidaan turvata käyttämällä omaisuutta lainan vakuutena.⁶

Suomessa kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän kehittämisen alullepanijana voidaan pitää vuonna 2004 Teknillisessä korkeakoulussa *Jari Hokkasen* laatimaa liseniaattitutkimusta 3D-kiinteistöjärjestelmän tarpeesta. *Hokkasen* mukaan käytännön ongelmat saivat alkunsa siitä, että Suomen kiinteistöjärjestelmä perustui kaksiulotteiseen ajatteluun. Käytännössä kiinteistöt ovat kolmiulotteisia, koska niihin kuuluu maanpinnan ylä- ja alapuolista tilavuutta. Hänen mukaansa määritelmän ja käytännön erot aiheuttivat ongelmia kiinteistöjärjestelmän toimintaan ja täsmällisyyteen.⁷ *Tepora* on jopa todennut, että kiinteistölle rakentaminen ja kiinteistöllä kaivaminen merkitsevät aina kiinteistön kolmiulotteista hallintaa.⁸ *Hokkanen* määritteli 3D-kiinteistönmuodostuksen järjestelmäksi, jossa kiinteistöksi voidaan muodostaa maanpinnan ylä- tai alapuolinen itsenäinen osa.⁹

Suomen Kuntatekniikan Yhdistyksen (SKTY ry) Kiinteistöinsinöörien kerho teki vuonna 2005 maa- ja metsätalousministeriölle aloitteen kiinteistönmuodostamis- ja rekisteröintilainsäädännön kehittämiseksi ottamalla huomioon käytännössä tehdyt kolmiulotteisia maankäyttäjärjestelyjä koskevat ratkaisut. Maa- ja metsätalousministeriö asetti 3D-kiinteistöjärjestelmätyöryhmän 11.5.2006 tarkoituksenaan selvittää kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän tarvetta ja kehittämissinjoja Suomessa sekä tarvittaessa tekemään ehdotukset lainsäädännön muuttamisesta siten, että kolmiulotteisen kiinteistörekisteriyksikön muodostaminen tulisi mahdolliseksi.¹⁰

⁶ *Kartio* 2005, s. 178. Hallituksen esityksessä todetaan kiinteistöjen hyödyntämisen olevan aina kolmiulotteista. Ks. *HE 205/2017 vp*, s. 9.

⁷ *Hokkanen* 2004, s. 1.

⁸ *Tepora* DL 2009, s. 364.

⁹ Tämän lisäksi on puhuttu myös 2,5D-järjestelmästä, jossa maanpinnan ylä- ja alapuoliset rakenteet ilmaistaisiin kiinteistörekisterissä vain tarvittaessa. *Hokkanen* 2004, s. 5.

¹⁰ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 2.

Työryhmämuistiossa todettiin lainsäädännön vastaavan hyvin maanpinnalla tapahtuvan rakentamisen tarpeisiin. Kuitenkin keinot kiinteistön maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen omistuksen ja hallinnan eriyttämiseen sekä kiinnityskelpoisuuden saavuttamiseen on jouduttu hakemaan eri käyttötarkoitukseen alun perin suunniteltuja menettelyjä ja osittain lain ”harmaata aluetta” hyödyntäen.¹¹ Voimassaolevaa kiinteistöjärjestelmää päädyttiin kehittämään maa- ja metsätalousministeriön asettaman työryhmän johtopäätösten perusteella siten, että kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen mahdollistettaisiin tietyissä erityistapauksissa. Ratkaisuvaihtoehdon haittana nähtiin esimerkiksi väliaikainen kiinteistön ulottuvuuden hahmottamisen ja havainnollistamisen vaikeutuminen. Hyötyinä työryhmä näki muun muassa uudistuksesta aiheutuvien kustannusten pysymisen kohtuullisena, kiinteistöjärjestelmän selkeytymisen, kiinteistövakuuksien hallittavuuden parantumisen ja sen, että nykyinen järjestelmä voidaan pitää pääosin voimassa.¹²

Muistiossa päädyttiin ehdottamaan, että Suomessa tehdään mahdolliseksi kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen ja että maa- ja metsätalousministeriö kutsuu työryhmän valmistelemaan tarvittavia lainsäädäntömuutoksia kiinteistönmuodostamislakiin ja maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä täsmentämään lakien keskinäistä suhdetta ja työnjakoa 3D-kiinteistön muodostamiseen liittyvissä kysymyksissä.¹³ Ehdotus johti hallituksen esitykseen eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi (*HE 205/2017 vp*), joka otettiin eduskuntakäsittelyyn vuoden 2018 alussa.

Hallituksen esityksessä kiinteistönmuodostamislakia (1995/554, KML), kiinteistörekisterilakia (392/1985, KRL) sekä maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999, MRL) ehdotettiin muutettavaksi siten, että uuden kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistörekisteriyksikön eli kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen maanpinnan ala- ja yläpuoliseen tilaan mahdollistettaisiin asemakaava-alueella. Näin sekä horisontaalisen että vertikaalisen ulottuvuuden sisältävän kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen, lainhuudattaminen, kiinnittäminen ja rekisteröiminen kiinteistörekisteriin sekä kolmiulotteisten kiinteistöjen keskinäisten suhteiden ja kaksikulotteiseen kiinteistöön nähden välttämättömien suhteiden järjestäminen olisi

¹¹ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 5.

¹² Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 23.

¹³ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 33.

mahdollista rakennusrasittein ja yhteisjärjestelysopimuksin.¹⁴ Eduskunta hyväksyi ehdotuksen muuttamattomana ja muutokset laissa astuivat voimaan 1.8.2018.

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen hyödyiksi mainitaan hallituksen esityksessä muun muassa hankkeiden rahoitusjärjestelyjen helpottaminen, kiinteistöverotuksen tehokkaampi kohdentaminen, kiinteistöjen hallinnan selkeytyminen sekä omistuksen läpinäkyvyyden parantuminen.¹⁵ Lisäksi siinä ennustetaan, että erilaisten hankkeiden sijoittaminen kokonaan tai osittain päällekkäin on useissa nykyisissä ja tulevissa hankkeissa tehokkain ja käytännöllisin tapa rakentaa. Jotta kiinteistöjärjestelmämme selkeys ja tavoite reaali maailman kuvaamisesta säilyisi, tulee tilat voida määritellä muutenkin kuin kaksiulotteisessa tasossa.¹⁶ Jotta kiinteistöjen omistussuhteet olisivat selkeitä kolmansiin nähden, tulisi kiinteistöjärjestelmän kuvata mahdollisimman tarkasti reaali maailmaa eikä perustua kahdenkeskisiin sopimuksiin ilman varsinaista lainsäädännön tukea.¹⁷ Kahdenkeskisten sopimusjärjestelyjen etuna on kuitenkin ollut se, että ne perustuvat osapuolten vapaaehtoisuuteen ja ovat helposti muunneltavista olosuhteiden muuttuessa ainakin silloin, kun omistajat toimivat yhteisymmärryksessä.

Alun perin hallituksen esitystä kritisoitiin lainsäädännön arviointineuvostossa sen johdosta, että esityksestä ei käy tarpeeksi selkeästi ilmi, nopeuttaako kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä laajojen rakennushakkeiden rakentamista tai miten muutos vaikuttaisi kiinteistön ja asunto-osakkeiden omistajien asemaan.¹⁸ *Järvisen* mukaan järjestelmä voi parantaa kiinteistöjen välisten järjestelyjen tarkoituksenmukaisuutta ja varmuutta. Vaarana on kuitenkin, että hankkeissa on yhä enemmän eri osapuolia, jolloin sopimusjärjestelyt voivat olla entistäkin kompleksisempia. Kun rekisteriyrköt lisääntyvät, lisääntyvät myös sopimukset.¹⁹

Jo ennen 3D-kiinteistöjärjestelmää laajoja rakennushankkeita koskeviin sopimuksiin on otettu mainintoja kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän hyödyntämisestä. On voitu esimerkiksi sopia, että tiettyä kolmiulotteisesti määriteltyä aluetta hallitseva taho voi omakustanteisesti saattaa alueen kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän piiriin.²⁰ Kampin

¹⁴ HE 205/2017 vp, s. 1.

¹⁵ HE 205/2017 vp, s. 22.

¹⁶ HE 205/2017 vp, s. 6.

¹⁷ HE 205/2017 vp, s. 23.

¹⁸ Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto 9.11.2017, s. 1.

¹⁹ *Järvinen* 2017, s. 3.

²⁰ *Järvinen* 2017, s. 4.

keskus ja Tripla toimivat esimerkkeinä siitä, että eri käyttötarkoitusten sijoittaminen päällekkäin samalle kiinteistölle on ollut tehokas rakentamisratkaisu tiivistyvissä asutuskeskuksissa.²¹ Kuten on käynyt ilmi, kyseiset hankkeet on voitu toteuttaa myös ilman kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta. Olisiko tulevaisuudessa tehokkaampaa järjestää vastaavien, eri käyttötarkoituksia yhdistävien, rakennushankkeiden omistus- ja hallintasuhteet kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta hyödyntäen? Mitä se tarkoittaisi kiinteistön omistamiseen liittyvien vastuiden ja kustannusten kannalta?

1.2 Tutkielman tiedonintressi ja kysymyksenasettelu

Tässä tutkielmassa perehdyn 3D-kiinteistönmuodostukseen keinona erottaa kiinteistön eri käyttötarkoitukset toisistaan omiksi kiinteistöikseen. Tutkimuksen tiedonintressinä on selvittää, onko 3D-kiinteistönmuodostus käyttökelpoinen järjestely kiinteistön omistamiseen liittyvien vastuiden ja kustannusten kohdentamiseen kiinteistön eri käyttötarkoitusten kesken. Pyrin vastaamaan kahteen käyttötarkoitusten erottamiseen liittyvään tutkimuskysymykseen. Ensimmäisenä tutkimuskysymyksenä on, millaisia edellytyksiä 3D-kiinteistön muodostamiselle ja rakentamiselle on lainsäädännössä asetettu. Toisena tutkimuskysymyksenä on, millaisiin kiinteistön omistamiseen liittyviin vastuisiin ja kustannuksiin 3D-kiinteistönmuodostuksella voidaan vaikuttaa. Johtopäätöksiin tukeutuen voidaan arvioida, millaisissa tilanteissa käyttötarkoitusten erottaminen 3D-kiinteistönmuodostusta hyödyntämällä on kannattavaa.

Ensimmäiseen tutkimuskysymykseen vastaaminen edellyttää perehtymistä yleisesti kiinteistönmuodostusta koskeviin vaatimuksiin. 3D-kiinteistön muodostamisen ja rakentamisen edellytysten käsittelyn painopiste on kuitenkin sitovassa tonttijaossa ja rakennuslupamenettelyssä, koska niiden merkitys 3D-kiinteistönmuodostuksessa on osittain poikkeava perinteiseen kiinteistönmuodostukseen verrattuna.

3D-kiinteistön omistusoikeudesta määrääminen on keskeinen osa menettelyä, jossa 3D-kiinteistö erotetaan itsenäiseksi rekisteriyksiköksi. Tämän vuoksi on perusteltua käsitellä, milloin 3D-kiinteistön itsenäinen omistusoikeus syntyy ja miten käyttötarkoituksen perusteella erotetun 3D-kiinteistön omistusoikeudesta voidaan

²¹ Kampin keskukseen sisältyviä toimintoja ovat muun muassa bussiterminaali, metrotunneli, pysäköintilaitos ja liikekeskus. Triplaa koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa toiminnoiksi mainitaan muun muassa kauppakeskus, pysäköintilaitos sekä hotelli-, liike- ja asuinrakentaminen. Sopimus Kampin keskuksen yhteisjärjestelystä, s. 6–8 ja Sopimus Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisestä yhteisjärjestelystä, s. 5.

määrätä, eli miten 3D-kiinteistön omistusoikeus luovutetaan. Myös 3D-kiinteistön omistajaa koskevat tyypillisesti kiinteistön omistajalle kuuluvat velvollisuudet. Siten 3D-kiinteistön omistusoikeuden luovuttamisen käsittely on keskeistä myös sen takia, että peruskiinteistöstä erotettavan osan luovuttamisella voidaan vaikuttaa luovutettavan ja jäljelle jäävän alueen omistajalle kuuluviin velvollisuuksiin.

Kun 3D-kiinteistön muodostamiselle asetettuja vaatimuksia on analysoitu, voidaan perehtyä tarkemmin niihin kiinteistön omistamiseen liittyviin vastuisiin ja velvollisuuksiin, joihin 3D-kiinteistönmuodostuksella voidaan vaikuttaa. Toiseen tutkimuskysymykseen vastaan perehtymällä kolmeen alakysymykseen:

- 1) millaisena 3D-kiinteistö näyttäytyy kiinteistön vakuuskäytön näkökulmasta,
- 2) millaisia 3D-kiinteistön naapurikiinteistöjä koskevia järjestelyjä 3D-kiinteistön sisältävän rakennuskokonaisuuden tarkoituksenmukainen käyttö edellyttää sekä
- 3) miten kiinteistöveroitus mahdollisesti muuttuu 3D-kiinteistönmuodostuksen johdosta.

3D-kiinteistönmuodostuksen edellytyksiä sekä kiinteistön omistamiseen liittyviä vastuita ja kustannuksia koskevia disponointimahdollisuuksia eritellään lainopin keinoin. Tutkielma syvennyy tulkinnallisiin ongelmiin, joita 3D-kiinteistönmuodostuksen edellytyksiin sekä kiinteistön omistamiseen liittyvistä vastuista ja kustannuksista määrittämiseen voi liittyä. Tutkielman lopussa esitettävät johtopäätökset muotoillaan siten, että esitetyt tulkintasuositukset toimivat apukeinoina uutta lainsäädäntöä sovellettaessa.²² Tutkielma sisältää myös *de lege ferenda* -pohdintaa, kun tulkintasuositusten perustana käytetään esimerkiksi rakentamisen ja maankäytön tehokkuuteen perustuvia näkemyksiä.²³

Tutkielma keskittyy sellaiseen kiinteistön käyttöön, joka sisältää asuinrakentamista muiden käyttötarkoitusten ohella. Tarkastelun keskiössä ovat rakennushankkeet alueilla, joiden voimassa olevan asemakaavan mukaan 3D-kiinteistönmuodostus on mahdollista. Itse kaavoitusprosessiin ei näin ollen perehdytä tarkemmin. Tarkastelun lähtökohtana on rakennushankkeen toteuttajien yhteisymmärrys rakennushankkeiden toteuttamisessa ja järjestelyjen vapaaehtoisuus.

²² Lainopin tiedonintressistä ja metodista tarkemmin *Määttä* 2015, s. 11–20 sekä *Kolehmainen* 2015.

²³ Näin pohdintaan voi sekoittua myös yhteiskunnallista tarkoituksenmukaisuusharkintaa verrattuna *de lege lata* -pohdintaan, joka on sidottu oikeuslähdeoppiin. Ks. *Kolehmainen* 2015, s. 3.

Näkökulman rajauksen kannalta ei ole relevanttia perehtyä tarkemmin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (1977/603, LunastusL) mukaisen lunastusmenettelyn edellytysten täyttymiseen tai menettelyyn liittyviin omaisuudensuojakysymyksiin. 3D-kiinteistön vakuuskäyttöä ja kiinteistöverotusta arvioidaan kiinteistönomistajalle kuuluvien vastuiden näkökulmasta, ja kiinteistöjen vakuuskäyttöön tai verotukseen liittyvien menettelyjen tarkempi käsittely jää tutkielman ulkopuolelle.

3D-kiinteistönmuodostus on otettu Suomessa käyttöön vasta hiljattain. Analysoin tutkielmassa hallituksen esityksessä annettuja tavoitteita ja suosituksia, koska hallituksen esitys antaa tutkielman valmistumisen ajankohtana kokonaisvaltaisimman kuvan menettelystä Suomessa. Lisäksi tutkielman lähteinä käytetään sekä kotimaista että muista pohjoismaista peräisin olevaa oikeuskirjallisuutta. Kotimainen oikeuskirjallisuus on pääosin lähtöisin ajalta ennen 3D-kiinteistönmuodostusta koskevaa hallituksen esitystä ja lainmuutoksen voimaantuloa, jolloin oikeuskirjallisuudessa esitettyjen kannanottojen kriittisen arvioinnin tarve korostuu. Valtaosa lähteistä on esine- tai ympäristöoikeudellisia. Koska lainmuutos vaikuttaa myös esimerkiksi rahoitusalaan ja verotukseen, sisältää käytetyt lähteet materiaalia muiltakin oikeudenaloilta. Tutkielmassa ei ole vielä mahdollista tukeutua johtopäätöksissä 3D-kiinteistönmuodostukseen liittyvään kotimaiseen oikeuskäytäntöön. Näin ollen tutkimuksessa oikeuskäytäntöä käytetään havainnollistamaan menettelyjä ennen lainsäädäntömuutoksen voimaantuloa sekä paikantamaan havaittuja ongelmia.

Aihe kaipaa lisää tutkimusta, sillä 3D-kiinteistönmuodostusta koskeva lainsäädäntö on hyvin tuoretta ja suoraan teemaa koskevaa kotimaista oikeuskäytäntöä ei vielä ole. Tämän tutkielman edetessä tullaan huomaamaan, että 3D-kiinteistönmuodostuksen tarkoituksenmukaisuuden ja vaikutusten ennakointi edellyttävät tapauskohtaista arviointia. Näen tutkimuksen johtopäätösten palvelevan erityisesti rakentamiseen ja maankäyttöön liittyvää liiketoimintaa. Johtopäätökset kokoavat yhteen seikat, joihin rakennushankkeeseen osallisen tulisi kiinnittää huomioita, kun pohditaan 3D-kiinteistönmuodostuksen hyödyntämistä rakennushankkeen toteuttamisessa.

1.3 Tutkielman keskeiset käsitteet

Arkikielessä kiinteistöllä tarkoitetaan usein virheellisesti rakennusta, kun puhutaan esimerkiksi kiinteistönhoidosta tai kiinteistönvälityksestä.²⁴ Kiinteistön määritelmää käsitellään tyypillisesti osana esineoikeuden käsitteistöä, jossa irtaimet ja kiinteät esineet erotetaan toisistaan. LunastusL:n 2 §:n 1 momentin mukaan kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan omistus- ja siihen verrattavaa oikeutta kiinteistöön taikka muuhun maa- tai vesialueeseen sekä näihin kuuluvaan rakennukseen tai rakennelmaan. Tutkielman näkökulman kannalta on tarkoituksenmukaista pysyä LunastusL:n mukaisessa kiinteän omaisuuden määritelmässä, sillä tutkimuskysymykset perustuvat pitkälti eri maanomistajien kiinteään omaisuuteen liittyvien oikeuksien hallinnointiin ja järjestelyyn. Tarkastelun keskiössä on näin ollen kiinteistöä koskeva omistusoikeus eli kiinteä omaisuus sekä miten lakimuutos vaikuttaa kiinteistön omistajan mahdollisuuksiin määrätä omistusoikeuteen liittyvistä velvollisuuksista ja kustannuksista.

Oikeudellisessa ajattelussa kiinteistöllä taas on perinteisesti tarkoitettu maanpinnan rajoitettua osaa. Kiinteistö on kuitenkin ennen kaikkea käsitteellinen yksikkö, sillä kiinteistöllä ei aina tarkoiteta konkreettisesti maanpinnassa rajamerkein esitettyä aluetta. Käsitteen merkitys tarkennetaan oikeusjärjestyksen ja oikeudellisen käsitteistön kautta esimerkiksi puhuttaessa kirjaamisjärjestelmästä sekä kiinteistön ainesosista ja tarpeistosta.²⁵ *Paaston* mukaan kiinteistöllä voidaan tarkoittaa myös ohutta olemattomampaa esinettä, johon ei kuulu maaomistusta, vaan ainoastaan oikeuksia.²⁶ Tällaisia kiinteistöjä voivat olla osuudet yhteiseen alueeseen, ja toisaalta itsenäiset maanpinnan alueellisesti rajatut osat, kuten määräalat, eivät aina ole kiinteistöjä.²⁷

Oikeusjärjestyksessämme erilaiset kiinteistöt on lueteltu kiinteistörekisterilaisissa (KRL 2 §). Kiinteistönmuodostamislain mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä tai muuta yksikköä, joka kiinteistörekisterilain nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin (KML 2.1 §). Lainsäädännön määritelmien valossa voidaan todeta kiinteistön olevan ennen kaikkea maanomistuksen yksikkö, joka on merkitty kiinteistörekisteriin. Tämän johdosta voidaan myös väittää, että kiinteää omaisuutta ei voi olla ilman kiinteistörekisteriin merkittyjä yksiköitä.

²⁴ *Niemi* 2008, s. 499.

²⁵ *Paasto* 2007, s. 414–416.

²⁶ *Paasto* 2007, s. 420–421.

²⁷ *Tepora* 2005, s. 379–380.

Kolmiulotteiseen kiinteistöjärjestelmään siirtymisen jälkeen kiinteistöllä ei voida enää tarkoittaa pelkästään perinteisen oikeudellisen ajattelun mukaista maanpinnan rajoitettua osaa. Kuten *Järvinen* on todennut, on tärkeää erottaa käsitteellisesti kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistön kaksiulotteisesti määritellystä kiinteistöstä, kun käsitteiden käytöllä on sisällöllistä merkitystä.²⁸ Tässä tutkimuksessa maanpinnan tasossa olevaa, ainoastaan kaksiulotteisesti rajattua kiinteistöä kutsutaan peruskiinteistöksi. Puolestaan 3D-kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöä, jonka ulottuvuus määritellään kiinteistörekisterissä sekä vaaka- että pystysuunnassa, jolloin se voi sijaita joko kokonaan maanpinna ala- tai yläpuolella tai samanaikaisesti maanpinnan ala- ja yläpuolella.²⁹ Tutkielman rajauksen takia kiinteistöllä tarkoitetaan lähinnä kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 3 kohdan mukaisesti sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on kiinteistörekisterilain 2.2 §:n (2018/464) mukaisesti merkitty kiinteistörekisteriin.

3D-kiinteistöjärjestelmällä tarkoitetaan kiinteistöjärjestelmää, jossa kiinteistöjen rajat voidaan määritellä myös vertikaalisesti. 3D-kiinteistönmuodostuksella tarkoitetaan kiinteistötoimitusta, jossa muodostetaan rajoiltaan sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti määritelty kiinteistörekisteriin merkittävä rekisteriyksikkö. Termien käsitteellinen erottaminen on tärkeää, jotta uusi menettelytapa voidaan erottaa perinteisesti käytössä olleista menettelyistä.

1.4 Tutkielman rakenne

Tutkielma on jaettu kuuteen pääluvun. Ensimmäisessä pääluvussa lukija on johdattu tutkielman teemaan kuvailemalla, miten ja miksi maankäyttötarpeet ovat muuttuneet sekä millaisia lainsäädäntöön ja lainsoveltamiseen liittyviä ongelmia muutokset ovat aiheuttaneet. Vastauksena muutostarpeeseen Suomen kiinteistöjärjestelmä on muutettu kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta tukevaksi, mihin johtanut lainsäädäntöprosessi on taustoitettu johdantoluvussa. Luvussa 2 syvennytään tarkemmin niihin tekijöihin ja käytännön ongelmiin, jotka ovat johtaneet kolmiulotteiseen kiinteistöjärjestelmään siirtymiseen. Luku tutustuttaa lukijan kiinteistöjen käyttötarkoitusten erottamisen

²⁸ *Järvinen* 2017, s. 20.

²⁹ Peruskiinteistöä on kutsuttu myös horisontaalitason kiinteistöksi erotuksena myös vertikaalisesti rajatusta 3D-kiinteistöstä. Tutkimuksessa käytetyt käsitteet ovat yhdenmukaisia muun muassa *Teporan* käyttämien käsitteiden sekä hallituksen esityksessä käytettyjen käsitteiden kanssa. Ks. *HE 205/2017 vp* ja *Tepora* DL 2009, s. 364.

kontekstiin käsittelemällä entuudestaan käytössä olleita tapoja kiinteistön hallinnan järjestämiseen.

Tutkimuskysymyksiin syvennyttään luvuissa 3–5. Luku 3 keskittyy uuden lainsäädännön mukaisiin 3D-kiinteistönmuodostusta ja rakentamista koskeviin edellytyksiin ja 3D-kiinteistöä koskeviin omistussuhteisiin. Luvussa 4 siirrytään tarkastelemaan 3D-kiinteistöä osana rakennuskokonaisuutta sekä mahdollisuuksia määrätä kiinteistön omistamiseen liittyvistä vastuista ja kustannuksista rakennuskokonaisuuden sisäisesti. Kun 3D-kiinteistöjärjestelmää on tarkasteltu kiinteistön eri käyttötarkoitusten erottamisen näkökulmasta, luvussa 5 voidaan arvioida, millaisena uusi menettely näyttäytyy entuudestaan käytössä olleisiin menettelyihin verrattuna. Viimeisessä luvussa johtopäätökset kootaan yhteen ja pohditaan Suomen kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän tulevaisuudennäkymiä.

2 3D-kiinteistöjärjestelmän tarve

2.1 Kiinteistöjen kolmiulotteinen käyttö ennen 3D-kiinteistöjärjestelmää

2.1.1 Kiinteistön ulottuvuus

Luvun 2.1 tavoitteena on perehdyttää lukija tarkemmin siihen, mitkä tekijät ja käytännön ongelmat ovat johtaneet siihen, että kolmiulotteiseen kiinteistöjärjestelmään siirtyminen on koettu tarpeelliseksi. Aiemmin esiintyneitä käytännön ongelmia käsitellään perehtymällä kiinteistön ulottuvuutta koskevaan keskusteluun ja kuvailemalla yleisesti käytössä olevat järjestelyt ja menettelyt, joiden avulla on perinteisesti erotettu kiinteistön eri käyttötarkoituksia omistuksellisesti sekä hallinnollisesti. Varsinaiset tutkimuskysymykset liittyvät keskeisesti kiinteistön omistusoikeuteen, joten on tärkeää ymmärtää, millaisena kiinteistön omistusoikeus on näyttäytynyt riippuen valitusta järjestelystä.

Kiinteistön ja sen ulottuvuuden määritelmä on herättänyt keskustelua suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa. Kiinteistönmuodostamismenettelyyn, omistajalle kuuluvien velvollisuuksien rajaamiseen ja omistajalle kuuluvaan disponointivaltaan liittyy keskeisesti kysymys siitä, mikä katsotaan kiinteistön ulottuvuudeksi. Jotta kiinteistön eri käyttötarkoitusten erottamisen tarkempi analysointi olisi tarkoituksenmukaista, on ensin perehdyttävä siihen, mikä katsotaan kiinteistön ulottuvuudeksi.

Junnila on luonnehtinut siirtymistä kolmiulotteiseen kiinteistöjärjestelmään odotetuksi uudistukseksi erityisesti kiinteistöinsinöörien keskuudessa. Toisaalta siirtyminen perinteisestä kiinteistön ulottuvuuden käsitteestä voi olla vaikeampi pala niellä.³⁰ *Järvinen* on todennut kolmiulotteiseen kiinteistöjärjestelmään siirtymisen aiheuttavan muutoksia alan terminologiaan ja kiinteistöoikeudelliseen ajatteluun sekä perinteisen kiinteistön ulottuvuuden määritelmän menettävänsä merkityksen 3D-kiinteistöjen kohdalla niiden ollessa tarkasti rajattu sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti.³¹ Perinteisesti kiinteistön ulottuvuus on nimittäin määritelty ainoastaan horisontaalisesti.

Lainsäädännössä ei ole yksiselitteisesti määritelty peruskiinteistön vertikaalista ulottuvuutta.³² KML 2.1 §:n 1 kohta määrittelee kiinteistön ulottuvuuden seuraavasti: kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin

³⁰ *Junnila* 2017, s. 53.

³¹ *Järvinen* 2017, s. 20.

³² *Tepora* DL 2009, s. 366.

etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Koska kiinteistöt on määritelty vuoden 2018 elokuun alkuun saakka kaksiulotteisesti, on ulottuvuuden määritelmä koskenut ainoastaan kiinteistön vertikaalisia rajoja. Peruskiinteistöön kuuluva alue on voinut olla ainoastaan horisontaalisesti rajattu.

Käytössämme olevassa järjestelmässä peruskiinteistön ulottuvuuden rajat on määritelty horisontaalitasossa maastoon tehtävin rajapyykein.³³ Vertikaalitasossa keskeiseksi ulottuvuuden määrittelyssä peruskiinteistöjen osalta on muodostunut maanomistajan kyky hyödyntää ja rakentaa kiinteistöä nykyisin ja tulevaisuuden teknisin menetelmin.³⁴ Myös hallituksen esityksessä kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi on todettu, että perinteisesti kiinteistön ulottuvuuden on katsottu jatkuvan korkeussuunnassa maanpinnan ylä- ja alapuolelle niin pitkälle kuin kiinteistön perustellun taloudellisen hyödyntämisen voidaan inhimillisen toiminnan kautta ajatella olevan mahdollista. Kiinteistön omistajan oikeutta kiinteistön käyttöön rajoittaa tietyt yleistä etua koskevat normit, mutta se että kiinteistön omistaja ei käytä kiinteistöä tietyssä korkeudessa tai syvyydessä ei kuitenkaan automaattisesti luovuta kiinteistöä muiden tahojen vapaaseen käyttöön.³⁵

Kiinteistön ulottuvuuden määritelmä on vahvistettu korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1987:121:

Tapauksessa kaupunki oli saanut muutetun asemakaavan perusteella lunastusluvan, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön tontin alla oleva maanalainen tila saatiin rakentaa väestönsuojaksi ja pysäköintitilaksi. Lisäksi kaupunki oli saanut oikeuden lunastaa louhinnan yhteydessä syntyvä kiviaines. Yhtiö vaati kaupungilta korvausta vastaisten rakentamismahdollisuuksien menetyksestä sekä louhitusta kiviaineksesta. Korvausvaatimukset evättiin, koska yhtiölle ollut aiheutunut korvattavaa taloudellista menetystä. Yhtiö ei ollut näyttänyt, että se olisi saanut poikkeusluvan maanalaisen tilan rakentamiseen, eikä myöskään kysyntää tai käyttöä tilan kiviainekselle.

Erikssonin mukaan ongelmana ratkaisussa on se, että ratkaisu ei huomioi tilannetta, jossa omistajalla ei tällä hetkellä ole mahdollisuuksia hyödyntää esimerkiksi maanalaista tilaa, mutta omistaja haluaisi varata mahdollisuuden tulevaisuutta ajatellen.³⁶ *Paasto* lisääkin vertikaalisen ulottuvuuden määritelmään vielä, että ulottuvuus rajautuu sen mukaan,

³³ Asemakaava-alueella rajojen merkitseminen maastoon voidaan kuitenkin jättää välistä. Ks. *Majamaa – Markkula* 2016, s. 76.

³⁴ *Tepora* 2005, s. 383 ja *Paasto* 2007, s. 417.

³⁵ *HE 205/2017 vp*, s. 5.

³⁶ *Eriksson* 2010, s. 69.

kuinka pitkälle kiinteistöön kohdistuva oikeusjärjestelmämme mukainen määräämisvalta voi ulottua.³⁷ Kiinteistön vertikaalisella ulottuvuudella voidaan tarkoittaa sitä rajaa, josta alkaen muille voi syntyä määräysvaltaa tai käyttökompetenssia maarajojen horisontaalisesti rajaamaan ja maanomistajan määräämisvallan rajaamaan tilaan. Vertikaalitasojen käyttämiseen vaaditaan oikeusjärjestelmässämme aina jokin oikeusperuste, vaikka maanomistaja ei esimerkiksi kaavan takia pystyisikään hyödyntää tiettyjä vertikaalitasoja itse. Esimerkiksi kaavassa voi olla määräyksiä rakennuskortteleiden enimmäiskorkeuksista tai kaivamissyvyyksistä.³⁸

Kiinteistön alueellisella rajoittuneisuudella ja ulottuvuuden määritelmän taustalla vaikuttaa vaatimus kiinteistön yksilöitävyydestä ja samalla siitä, että rajat asetetaan tietynlaisen menettelyn kautta. Uusien kiinteistöjen yhteydessä puhutaan kiinteistönmuodostamismenettelystä ja vanhojen kohdalla selvitetään, miten kiinteistöt on muodostettu ja onko kiinteistöjen rajoissa tapahtunut muutoksia.³⁹ Hallituksen esityksen mukaan kiinteistön ulottuvuuden määritelmää ei ole tarkoitettu muuttamaan, vaan kolmiulotteisen kiinteistön ulottuvuus määritellään samalla tavalla kuin kaksiulotteisen.⁴⁰ Tämä tarkoittaisi sitä, että edelleen peruskiinteistöjen rajat ovat ainoastaan horisontaalisesti määritelty, mutta mahdollinen 3D-kiinteistö voi ”katkaista” peruskiinteistön vertikaalisen ulottuvuuden. Peruskiinteistön ulottuvuus jatkuisi vertikaalisesti määriteltyjen 3D-kiinteistön rajojen ulkopuolella.

3D-kiinteistönmuodostus ei siis itsessään tuo helpotusta peruskiinteistöjen vertikaalista ulottuvuutta koskevaan ongelmaan. Jos peruskiinteistön ulottuvuus määritellään maanomistajan tarpeiden ja alueen hyödyntämismahdollisuuksien kautta, näkisimme 3D-kiinteistönmuodostuksen rajoittavan peruskiinteistön ulottuvuutta. Peruskiinteistön sisällä, esimerkiksi peruskiinteistölle rakennetussa rakennuksessa, sijaitseva 3D-kiinteistö rajoittaa väistämättä peruskiinteistön omistajan mahdollisuuksia hyödyntää 3D-kiinteistön ulkopuolisia alueita. Hyödyntäminen voi nimittäin edellyttää esimerkiksi rasitteiden perustamista kulkuyhteyksien järjestämiseksi.

Jos peruskiinteistön ulottuvuus määritellään sen mukaan, kuinka pitkälle maanomistajan valta voi oikeusjärjestelmämme mukaan ulottua, ei 3D-kiinteistönmuodostuksen pitäisi vaikuttaa peruskiinteistön vertikaaliseen ulottuvuuteen sitä kaventavasti. 3D-kiinteistön

³⁷ Paasto 2007, s. 417.

³⁸ Hollo 2008, s. 40.

³⁹ Paasto 2007, s. 418.

⁴⁰ HE 205/2017 vp, s. 39.

rajojen ulkopuolella peruskiinteistön omistajan määräämisvalta jatkuu, ellei omistaja päättä luopua kyseisestä alueesta. Kuitenkin riski 3D-kiinteistönmuodostuksen vaikutuksesta peruskiinteistön ulottuvuuteen tulisi tiedostaa, kun kiinteistön käyttötarkoitus päädytään erottamaan omaksi kiinteistöksi.

Hollo on kirjoittanut *maankäyttöyksiköstä*, jolla tarkoitetaan kokonaisuutta, minkä maanomistaja pystyy alueen sallitun käyttömuodon ja esimerkiksi kaavan nojalla ottamaan käyttöönsä. Hänen mukaansa kiinteistöä on voitu ajatella jo ennen 3D-kiinteistöjärjestelmää koskevia lakimuutoksia myös siinä mielessä kolmiulotteisena ja monikerroksisena, että kiinteistöllä voi olla maanpinnan ala- ja yläpuolella käyttötarkoituksia, jotka poikkeavat merkittävästi kiinteistön asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.⁴¹ *Hollon* tarkoittamat maankäyttöyksiköt on perinteisesti erotettu toisistaan mitä kirjavimmin sopimusjärjestelyin. Kun otetaan huomioon myös laista ilmenevä yksilöitävyyden vaatimus (KML 2 §), voi osa järjestelyistä osoittautua epätarkoituksenmukaisiksi.

Tarve kiinteistön hallinnan jakamiseen myös kolmiulotteisesti voi syntyä muun muassa silloin, kun kiinteistön omistaa useampi taho tai silloin, kun kiinteistölle toteutetaan rakennushanke ja toteutus tapahtuu erillisten tahojen toimesta samanaikaisesti maanpinnalla ja maanpinnan alapuolella.⁴² Tällöin omistajan tai tietyn kiinteistön alueen haltijan määräämisvallan ulottuvuuden konkretisoiminen on tärkeää. Seuraavaksi käsitellään perinteisesti käytössä olleita keinoja kiinteistön omistus- ja hallintasuhteiden järjestelemiseksi sekä kiinteistön eri käyttötarkoitusten erottamista ennen 3D-kiinteistöjärjestelmää.

2.1.2 Omistuksen yhtiöittäminen

Suomessa käytössä oleva asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on koettu toimivaksi, eikä 3D-kiinteistöjärjestelmän ole tarkoitus korvata asunto-osakeyhtiön osakkeisiin perustuvaa asuinhuoneistojen omistamista. Yhtiömuotoinen omistaminen on Suomessa käytössä myös muiden kuin asuinrakennusten kohdalla. Kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka toimialana on kiinteistön tai kiinteistöjen ja niillä olevan yhden tai useamman rakennuksen omistaminen. Kiinteistöosakeyhtiön tavallisin muoto on asunto-

⁴¹ *Hollo* 2008, s. 35–36.

⁴² *Tepora DL* 2009, s. 367.

osakeyhtiö, jossa tietty osakeryhmä oikeuttaa yhtiöjärjestyksessä yksilöidyn hallintaoikeuden yhtiön omistaman rakennuksen osaan, tyypillisesti asuinhuoneistoon.⁴³ Asunto-osakeyhtiölain (2009/1599, AsOYL) mukaiseen asunto-osakeyhtiön määritelmään kuuluu myös, että yhtiön rakennusten huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (AsOYL 2.1 §).

Keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ovat ne yhtiöt, joita ei lasketa asunto-osakeyhtiöiksi esimerkiksi sen takia, että alle puolet yhtiön omistaman rakennuksen lattiapinta-alasta on asuinhuoneistoja. Yhtiön hallitsemat tilat voivat olla esimerkiksi liikehuoneistoja, varastoja ja vapaa-ajanasuntoja. Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä määritellään, millä tavalla yhtiön osakkeet tuottavat hallintaoikeuden yhtiön omistamaan rakennukseen tai rakennuksen osaan.⁴⁴

Niin kutsutut tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt eroavat keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä siten, että tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä ei ole määritelty osakkeiden tuottavan hallintaoikeutta tiettyyn huoneistoon tai muuhun tilaan, vaan yhtiö hallitsee itse kaikkia tiloja.⁴⁵ Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön voidaan soveltaa asunto-osakeyhtiölakia, kun taas tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan aina osakeyhtiölakia.⁴⁶

Vaikka asunto-osakeyhtiöt on hallinnollisesti järjestetty hyvin samanlaisella tavalla kuin osakeyhtiöt, ei asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ole osakeyhtiön tapaan taloudellisen voiton tavoittelu, vaan yhtiön osakkaiden asumistarpeen tyydyttäminen. Tyypillisesti asunto-osakeyhtiön osakkaiden maksuvelvollisuudet yhtiötä kohtaan perustuvat yhtiöjärjestyksen määräykseen yhtiövastikkeista.⁴⁷ Lisäksi asunto- ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määritellään huoneistojen ja tilojen käyttötarkoitukset, kun taas tavallisen kiinteistöosakeyhtiön huoneistojen tai muiden rakennuksen osien käyttötarkoitus ilmenee kaavamääräyksistä ja voimassaolevasta rakennusluvasta.⁴⁸

⁴³ *Kasso* 2014b, s. 1–2.

⁴⁴ *Kasso* 2014b, s. 2.

⁴⁵ *Kasso* 2014b, s. 3.

⁴⁶ *Kasso* 2014b, s. 6–7.

⁴⁷ *Sillanpää – Vahtera* 2011, s. 16.

⁴⁸ *Kasso* 2014b, s. 10.

Vaikka varsinkin asunto-osakeyhtiön osakkaat usein samaistuvat yhtiöönsä, ei osakkailla ole henkilökohtaista vastuuta yhtiön sitoumuksista. Koska asunto-osakeyhtiö on oikeushenkilö, on sillä omat, osakkaiden oikeuksista ja velvollisuuksista erilliset, oikeutensa ja velvollisuutensa.⁴⁹ Kun asunto-osakeyhtiöiden tavoitteena on sen osakkaiden asumistarpeiden tyydyttäminen, voidaan tämän tarkoituksen vastaisena pitää esimerkiksi liikehuoneistojen hallinnointia, mitä moni asunto-osakeyhtiö nykyisin tekee varsinkin taajama-alueilla.

Kiinteistöosakeyhtiöissä omistus ei kohdistu itse kiinteistöön vaan osakkeisiin eli irtaimeen omaisuuteen, jolloin omaisuuden vakuuskäyttöä pidetään helpompana, sillä panttaukseen ei sovelleta maakaaren säännöksiä. Kun keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä ja asunto-osakeyhtiössä yhtiöjärjestyksessä määrätään, mitä kiinteistön aluetta tai rakennusta mitkäkin osakkeet oikeuttavat hallitsemaan, omistuksien rajat voidaan määritellä myös vertikaalisesti. Lisäksi asunto-osakeyhtiöt voivat olla hallinnanjakosopimuksen osapuolina. Tällöin maanpinnan ylä- että alapuolisia tiloja käsittävien hankkeiden toteuttaminen voi helpottua.⁵⁰ Esimerkkinä edellä mainitusta järjestelystä toimii useamman eri asunto-osakeyhtiön yhdessä omistamalle tontille rakennettu maanalainen pysäköintihalli, jonka pysäköintipaikat myydään asunto-osakeyhtiöiden osakkeina. Järjestelyssä ongelmalliseksi voi muodostua se, että pelkän autopaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja voi joutua vastuuseen myös asuinhuoneistojen kunnossapitokustannuksista.

2.1.3 Hallinnanjakosopimukset

Kun kyseessä ei ole kiinteistöosakeyhtiö, kiinteistön hallinnan vertikaalinen jakaminen toteutetaan yleensä siten, että kiinteistö omistetaan määräosaisesti ja kiinteistön hallinnasta sovitaan hallinnanjakosopimuksessa.⁵¹ *Tepora* on esittänyt kolme hallinnanjakosopimuksen tekemisen taustalla vaikuttavaa motiivia: 1) sopimuksella jaetaan kiinteistön hallinta ja sovitaan muista kiinteistön käyttöön liittyvistä seikoista; 2) kiinteistön hallinnan jakaminen saatetaan julkiseksi ja sivullisia nähden sitovaksi kirjaamalla sopimus; 3) sopimuksella määritellään murto-osakiinnityksen kohteena

⁴⁹ *Kasso* 2014b, s. 18.

⁵⁰ *Lammi* HLR 2012, s. 230–231. Ks. myös *Tepora* DL 2009, s. 370.

⁵¹ *HE 205/2017 vp*, s. 9.

olevan kiinteistön konkreettinen ulottuvuus, mikä helpottaa määräosan käyttöä lainan vakuutena.⁵² Tarkastelen seuraavaksi yksityiskohtaisemmin edellä mainittuja motiiveja.

Hallinnanjakosopimus voidaan myös tehdä kiinteistöön määräaikaiseksi kirjatun käyttöoikeuden haltijoiden välillä. Tavallisesti hallinnanjakosopimuksella kiinteistön määräosien omistajat tai käyttöoikeuden haltijat sopimuksen osapuolina sopivat, mitkä kiinteistön alueet kuuluvat osapuolten yhteishallintaan ja mitkä osapuolten yksinomaiseen hallintaan. Osapuolilla on oikeus sopia hallinta-alueista vapaasti, mutta hallinta-alueet voidaan myös määritellä siten, että ne vastaavat omistajien omistussuhteita.⁵³

Hallinnanjakosopimukset ovat mahdollistaneet järjestelyt, jotka eivät esimerkiksi kaavoituksen kannalta ole olleet mahdollisia tai ne olisivat edellyttäneet asemakaavan muutosta: kiinteistön omistaja on voinut myydä omistusosuuden kiinteistöstä rakennusoikeuksineen, minkä jälkeen yhteisomistajat ovat sopineet kiinteistön käytöstä hallinnanjakosopimuksella. Sopimuksella on myös voitu korvata kiinteistötoimituksessa perustettava, esimerkiksi kulkuyhteyttä koskeva, rasite.⁵⁴

Maakaaren (1995/540, MK) 14 luvun 3 §:n mukaan kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta. Hallinnanjakosopimuksella voidaan jakaa myös kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen hallinta. *Teporan* mukaan hallinnanjakosopimuksella ei olisi kirjaamisviranomaisten käytännön valossa välttämätöntä puuttua kiinteistön hallintaan, jos sopimuksella jaetaan ainoastaan kiinteistöön ainesosana kuuluvan rakennuksen hallinta.⁵⁵ Myös *Kartio* on pitänyt kantaa hyväksyttävänä. Hänen mukaansa kirjaamisen edellytyksenä on pidetty sitä, että sopimuksessa määritetään yhteisomistajien oikeus maapohjaan, oli kyse yhteis- tai yksinomistuksesta.⁵⁶ Hallintarajat voidaan määritellä sekä vertikaalisesti että horisontaalisesti, jolloin sopimus voi koskea samanaikaisesti maanpinnan ylä- ja alapuolisia tiloja. Sopimus voi koskea myös pelkästään maanalaisia tiloja. Kun asuinrakennuksen hallinta jaetaan kerroksittain, muistuttaa järjestely jo asunto-

⁵² *Tepora* BLF 2004, s. 322–323.

⁵³ *Tepora* BLF 2004, s. 322–323.

⁵⁴ *Tepora* 2005, s. 387.

⁵⁵ *Tepora* 2005, s. 386.

⁵⁶ *Kartio* 2007, s. 203. Ks. myös *Laitinen* LM 2003, s. 1003.

osakeyhtiötä, jossa tietyt osakkeet oikeuttavat hallitsemaan määriteltyä rakennuksen osaa.⁵⁷ Tällöin omistus kohdistuu kiinteistön määräosaan, eikä yhtiön osakkeisiin.

Hallinnanjakosopimusten kirjaaminen on mahdollistettu erityisesti sen takia, että aikaisemmin hallinnanjakosopimuksen osapuolen asema oli kovin heikko kiinteistön omistajien vaihtuessa. Kun järjestely perustui kiinteistöä koskevaan yhteisomistukseen, osuuden vanhan omistajan sijaan tullut uusi omistaja saattoi vaatia kiinteistön myyntiä eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain mukaisesti (1958/180, YhtOmL).⁵⁸ Lisäksi kirjaamismahdollisuuden taustalla on vaikuttanut rahoituslaitosten tarve saada yhteisesti omistetun vakuuskohteen omistajien osuudet sivullisia sitovasti määritellyiksi.⁵⁹ Edellytyksenä hallinnanjakosopimuksen kirjaamiselle asetetaan se, että sopimus on kiinteistön yhteisomistajien tekemä ja sopimuksessa on maininta, omistavatko yhteisomistajat maapohjan yhdessä vai onko omistus jaettu hallinta-alueisiin. Muita sisältövaatimuksia kirjaamiselle ei ole asetettu.

Maanvuokralain (1966/258, MVL) 28 § ja 73 §:n mukaan käyttöoikeutta kiinteistöön ei voida perustaa sitovalla tavalla määräämättömäksi ajaksi ja oikeus voidaan perustaa korkeintaan sadaksi vuodeksi. Tämän johdosta hallinnanjakosopimusten voimassaoloaika on tulkittu siten, että hallinnanjakosopimus voidaan tehdä enintään sadaksi vuodeksi tai olemaan voimassa toistaiseksi.⁶⁰ *Kartio* on ollut sitä mieltä, että hallinnanjakosopimuksella perustettuja oikeuksia tulkittaisiin kiinteistötoimituksissa perustettujen rasitteiden tapaan, koska kyseessä on pitkäaikaseksi tarkoitettu maankäytösuhde. Näin hallinnanjakosopimus voitaisiin irtisanoa yksipuolisesti ainoastaan olosuhteiden muuttumisen johdosta.⁶¹ Sopimuksen voimassa ollessa kiinteistön yhteisomistaja voi käyttää hallinta-alueitaan vapaasti kiinteistön tyyppillisellä

⁵⁷ *Laitinen* LM 2003, s. 1002, *Tepora* BLF 2004, s. 328–329 ja *Tepora* DL 2009, s. 369.

⁵⁸ *Kartio* 2007, s. 198 ja *Laitinen* LM 2003, s. 1002. Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1994:142 tontti voitiin määrätä myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten YhtOmL:n mukaisesti, koska tontin kauppakirjassa ei ollut mainittu hallinnanjakosopimusta, eikä olosuhteistakaan ei voitu muutenkaan päätellä ostajan tarkoittaneen hyväksyä kyseistä sopimusta.

⁵⁹ *Tepora* 2005, s. 378.

⁶⁰ Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 1934 II 402 mukaan 1 000 vuodeksi myönnettyä oikeutta padota vettä ei voitu kirjata ja ratkaisun KKO 1945 II 116 mukaan kiinteän omaisuuden hallintaa tarkoittava oikeus oli peruutettavissa, koska oikeus oli perustettu määräämättömäksi ajaksi. Ks. myös *Tepora* BLF 2004, s. 328.

⁶¹ *Kartio* 2007, s. 205–208.

tavalla. Omistaja nauttii suojaa jokaista vastaan, joka loukkaa hallinnanjakosopimuksella hänen yksinomaiseen hallintaansa yksilöityä aluetta.⁶²

Hallituksen esityksen mukaan kirjattujen hallinnanjakosopimusten määrä on kasvanut huomasti maakaaren voimaantulon jälkeen. Tämä viestii osaltaan kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen tarpeesta etenkin sellaisissa hankkeissa, joissa rakennetaan usean tahon omistamalle kiinteistölle ja eri tahot haluavat hankkeelle itsenäisen rahoituksen.⁶³ Sopimuksen voimassaoloajan lisäksi hallinnanjakosopimusten ongelmana voi kuitenkin olla se, että sopimuksen mukaisten hallinta-alueiden sijainti ei rekisteröidy kiinteistörekisteriin, vaan ne esitetään ainoastaan sopimuksessa.⁶⁴ Vaikka sopimuksen mukaisen hallinta-alueen omistaja on ulkopuolisten loukkauksilta suojattu, ei ulkopuolinen saa kiinteistörekisteristä tarkistamalla tietoa hallinta-alueista. Omistus- ja hallintasuhteiden läpinäkyvyys ei siten toteudu hallinnanjakosopimuksin toteutetuissa järjestelyissä.

2.1.4 Kiinteistö- ja rakennusrasitteet sekä yhteisjärjestelysopimukset

Rasitteella tarkoitetaan kiinteistön hyväksi perustettua toisen rekisteriyksikön alueelle ulottuvaa pysyvää oikeutta (KML 154 § ja MRL 158 §). Laissa rasitteet jaetaan kiinteistö- ja rakennusrasitteisiin. Kiinteistörasitteet kohdistuvat kiinteistöön ja ne on lueteltu tyhjentävästi KML 154 §:ssä. Rakennusrasitteilla tarkoitetaan rakennukseen kohdistuvia rasitteita ja niitä koskee MRL 158 §, jonka mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen.

Rasitteen perustamisella tehdään tyypillisesti toisen kiinteistön käyttö helpommaksi rasitetun kiinteistön kustannuksella. Rasiteoikeuden sisältö tai voimassaolo ei ole riippuvainen kiinteistöjen omistussuhteista tai niiden luovutuksista, vaan oikeus on kiinteistöön perustuva. Rasitteet on tarkoitettu perustettavan pysyviksi, mutta ne voidaan perustaa myös määräajaksi, jos pysyvän rasitteen perustaminen ei ole tarkoituksenmukaista.⁶⁵

⁶² *Tepora* BLF 2004, s. 332–333. Eräistä yhteisomistussuhteista annettu laki sisältää käyttövapauden rajoituksia, joita ovat esimerkiksi tasapuolisuuden ja vastaavuuden periaatteita ilmentävät YhtOmL 3 ja 4.1 §.

⁶³ *HE 205/2017 vp*, s. 9.

⁶⁴ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 6.

⁶⁵ *Kasso* 2014a, s. 70.

Sekä kiinteistö- että rakennusrasitteet perustetaan oikeutetun ja rasitetun kiinteistön omistajien kirjallisella sopimuksella (KML 156 § ja MRL 158 §). KML 156 §:n 2 momentin mukaan asemakaava-alueella saadaan kuitenkin perustaa tarpeellinen rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle. Puolestaan rakennusrasitteita koskien MRL 159 §:n mukaan asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan lainkohdassa erikseen luetelluissa tilanteissa⁶⁶.

Jos asemakaavan toteuttaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, voi MRL 164.1 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen 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. Yhteisjärjestelysopimuksella tarkoitetaan luonteeltaan yksityisoikeudellista eri kiinteistöjen omistajien välistä sopimusta, jolla sovitaan perinteisten rasitteiden piiriin kuuluvista järjestelyistä. Samassa sopimuksessa voidaan sopia myös muiden kiinteistöjen yhteisten toimintojen järjestelystä ja järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jaosta.⁶⁷

Rasitteiden vertikaalista ulottuvuutta ei ole määritelty, mutta käytännössä erityisesti rakennusrasitteet ovat kolmiulotteisia niiden koskiessa esimerkiksi seinä- ja tukirakenteita. Näin ollen rasitteiden perustaminen on keino määrätä kiinteistöjen kolmiulotteisesta käytöstä.⁶⁸ Rajoituksia asettaa kuitenkin se, että kiinteistönmuodostamislain perustelujen mukaan rasite on sellainen kiinteistöön kohdistuva käyttöoikeus, jolla pyritään ensi sijassa edistämään oikeutetun kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä ja joka on perustettu tai perustetaan kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön nojalla. Rasite perustetaan lisäksi aina toisen kiinteistön hyväksi, joten yhden kiinteistön sisäisiä rasitteita ei voi olla.⁶⁹ Siten

⁶⁶ MRL 158.1 §:n mukaan asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan: 1) väestönsuojan, autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen; 2) kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten, jollei asemakaavan tai tonttijaon toteuttaminen muutoin ole kohtuullisesti järjestettävissä; sekä 3) kiinteistöjen rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi.

⁶⁷ *Järvinen* 2017, s. 12.

⁶⁸ *Tepora* DL 2009, s. 374.

⁶⁹ Hallituksen esitys kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta (*HE 227/1994 vp*), 56.

määräosin omistetun kiinteistön sisäiset asiat tulee sisällyttää hallinnanjakosopimukseen, eikä niistä voi määrätä perustamalla rasiteoikeuksia.

2.1.5 Maanvuokrasopimukset

Perinteisesti kaupungeissa maankäyttöoikeus on luovutettu maanvuokrasopimuksin, jotta kaupunki on voinut maanpinnalla tapahtuvasta rakentamisesta huolimatta toteuttaa maanalaisia rakennushankkeita.⁷⁰ Maanvuokrasopimukset ovat olleet käytössä erityisesti tilanteissa, joissa rakennushankkeen toteuttaja ei ole kiinteistön omistaja tai yhteisomistaja.⁷¹ Jos maa-alue on vuokrattu rakennuspaikaksi, vuokraoikeuden haltija voi hakea oikeutensa perusteella rakennuslupaa kiinteistölle.⁷² Näin on voitu vuokrata maanpäällinen tila esimerkiksi asuntorakentamista varten rakennusliikkeelle. Vuokran maksavat valmiin asunto-osakeyhtiön osakkaat tyypillisesti hoitovastikkeen osana tai erillisenä tontinvuokravastikkeena.

Maanvuokralakia sovelletaan sopimukseen, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan (MVL 1§). Maanvuokralaissa on eroteltu viisi eri vuokratyyppiä, joista tutkielman kannalta relevantti on muu maanvuokra (MVL 5 luku). Muulla asuntoalueen vuokralle tarkoitetaan sitä, kun tontti ilman tontinvuokraoikeutta tahi muu kiinteistö tai alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen joko vuokramiehelle kuuluva tai hänen rakennettavakseen tarkoitettussa rakennuksessa pysyvää asumista varten MVL 51 §).⁷³

Maanvuokrasopimus voi koskea koko kiinteistöä tai ainoastaan osaa siitä. Kun kohteena on ainoastaan rakennus tai sen osa, kyseessä on pikemminkin huoneenvuokrasopimus, vaikka sopimuksella annettaisiin myös maa-alue rakennuksen ohella käytettäväksi.⁷⁴ *Kartion* ja *Teporan* mukaan maanvuokraoikeuden kirjaamista koskevat säännökset eivät kuitenkaan estä sellaisen sopimuksen kirjaamista, joka koskee pelkästään maanalaisia tiloja, sillä nekin käsittävät maapohjaa. Tällaisessa sopimuksessa vuokraoikeuden ulottuvuus yksilöidään käyttäen olemassa olevan kiinteistön yksilöintitietoja ja

⁷⁰ Hokkanen 2004, s.8.

⁷¹ *Tepora* DL 2009, s. 371.

⁷² *Kasso* 2014a, s. 141.

⁷³ MVL 26 §:n mukaan tontinvuokralle tarkoitetaan sitä, kun asemakaava-alueella rakennuskorttelissa oleva tonttihakemerkintä tai maarekisteriin merkitty rakennustontti ja rakennuskaava-alueella oleva itsenäiseksi kiinteistöksi erotettu rakennuspaikka luovutetaan vuokralle asuntotarkoitukseen. *Saarnilehdon* mukaan tontinvuokraoikeutta ei ole käytännössä käytetty. *Saarnilehto* 2006, s. 10.

⁷⁴ *Kasso* 2014a, s. 40 ja *Kartio* 2005, s. 180.

koordinaattipisteitä oikeuden vertikaalisen ulottuvuuden yksilöimiseksi.⁷⁵ Siten maanvuokrasopimus ei sovellu pelkän rakennuksen hallinnan kolmiulotteiseen jakamiseen, vaan siihen soveltuu asuinhuoneiston tai liiketilan vuokraus taikka muut edellä käsitellyt järjestelyt.

MK 14.1 §:n mukaan kirjata saadaan sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuva toisen omistamaa kiinteistöä koskeva vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus. Tällaista erityistä oikeutta ei kuitenkaan saa kirjata, jos se on pysyvä taikka voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi taikka on perustettu kiinteistötoimituksessa tai muutoin viranomaisen päätöksellä. MK 14.2 §:n mukaan maanvuokraoikeuden tai muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksin rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.

Myös maanvuokraoikeutta voidaan käyttää vakuutena, sillä MK 19.1 §:n mukaan kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Maanvuokra, hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimukset voivat olla toimivia tapoja kiinteistöjen hallinnan ja käytön kolmiulotteiseen jakoon, mutta samaan aikaan niihin liittyy monenlaisia ongelmia. Sopimuksilla ei ole mahdollista perustaa pysyvää oikeustilaa, sillä sopimusten voimassaoloaika on rajoitettu edellä kuvatuin tavoin laissa. Sopimusjärjestelyissä ongelmallisiksi muodostuvat myös sivullisittomuutta koskevat kysymykset ja tilanteet, joissa sopimuksia pitäisi muuttaa sopimuksen tekohetkestä muuttuneiden olosuhteiden johdosta. Sopimusjärjestelyjen ongelmiin palataan luvussa 5, kun vertailen 3D-kiinteistömuodostuksen ja sopimusjärjestelyjen hyötyjä ja haittoja. Seuraavaksi siirryn käsittelemään lyhyesti Ruotsin ja Norjan 3D-kiinteistöjärjestelmiä, koska niitä on käytetty mallina Suomeen valitussa toteutustavassa.

⁷⁵ Kampin keskuksen sopimusjärjestelyissä ja niiden kirjaamisissa on jouduttu pohtimaan maanvuokralain soveltuvuutta tapauksiin, joita ei ole ajateltu lakia säädettäessä. Aiemmin kirjaamisviranomaisen on edellyttänyt sopimuksen kohdistuvan maanpinnan osaan, mutta käytäntö on muuttunut Kampin maanalaisia alueita koskevia vuokrasopimuksia kirjattaessa. *Kartio* 2005, s. 179–180 ja *Tepora DL* 2009, s. 372.

2.2 Muiden Pohjoismaiden uudistukset esikuvina Suomen järjestelmälle

Ruotsissa kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä otettiin käyttöön vuonna 2004. Ruotsin kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta koskevassa hallituksen esityksessä eduskunnalle ehdotettiin, että kiinteistöt voitaisiin horisontaalitasoon lisäksi määritellä vertikaalisesti eli sekä leveys- että korkeussuunnassa. Muutoksen hyötyinä esitettiin ensinnäkin kiinteistön eri käyttötarkoitusten helpompi erottaminen. Näin helpotettaisiin esimerkiksi asuinrakentamista olemassa olevien liiketiloja käsittävien kiinteistöjen päälle. Lisäksi 3D-kiinteistöiksi voitaisiin erottaa esityksen mukaan muun muassa siltoja ja tunneleita. Samat säännöt, jotka koskevat kaksiulotteisesti määriteltyjä kiinteistöjä, soveltuisivat myös 3D-kiinteistöihin.⁷⁶

Ennen kolmiulotteista kiinteistöjärjestelmää kiinteistöjen hallinta oli ollut tapana jakaa perustamalla yhteisomistussuhteita, rasiteoikeuksia tai käyttöoikeuksia kiinteistöön. Toisekseen 3D-kiinteistönmuodostuksen etuina esitettiin se, että käytössä olleet menettelyt olisi mahdollista korvata tarkoituksenmukaisemmilla ja lainsäädännön turvaa nauttivilla menettelyillä. Erityisesti laajemmissa rakennushankkeissa merkityksellistä olisi myös se, että hankkeen toteuttajat voisivat käyttää helpommin kiinteistöomaisuuttaan velan vakuutena, jolloin hankkeiden rahoitus helpottuisi. Muina etuina mainittiin rakennusten sisäisten vastuiden ja toimintojen selkeämpi järjestely sekä lisärakentamisen helpottaminen olemassa olevaa rakennuskantaa hyödyntäen erityisesti taajama-alueilla.⁷⁷

Ruotsissa 3D-kiinteistön määritelmä sisältyy kiinteistönmuodostamislakiin (*fastighetsbildningslag* 1970:988, FBL). FBL 1 luvun 1a §:n mukaan kolmiulotteisella kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöä, joka on kokonaisuudessaan rajattu sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti. Tämän lisäksi kolmiulotteinen kiinteistö voi olla kolmiulotteisesti määritelty tila, joka sisältyy kaksiulotteisesti määriteltyyn kiinteistöön (*tredimensionell fastighetsutrymme*) tai 3D-kiinteistönä rekisteröity huoneisto (*ägarlägenhetsfastighet*). Huoneiston rekisteröinti omaksi kiinteistöksi on mahdollista ainoastaan uudiskohteissa⁷⁸.

Suurin osa 3D-kiinteistöistä Ruotsissa on muodostettu jo rakennettuihin rakennuksiin ja rakentamattomien 3D-kiinteistöjen muodostaminen on ollut vähäistä. Se, käytetäänkö

⁷⁶ Regeringens proposition 2002/3:116, Tredimensionell fastighetsindelning. *Prop. 2002/03:116*, s. 1–2.

⁷⁷ *Prop. 2002/03:116*, s. 26–32.

⁷⁸ *Grauers* 2012, s. 17–18.

varsinaista 3D-kiinteistöä vai kolmiulotteisesti määriteltyä kaksiulotteisesti määriteltyyn kiinteistöön sisältyvää tilaa (*tredimensionell fastighetsutrymme*), on riippunut tarkasteltavana olevasta kaupungista.⁷⁹ FBL 3 luvun 1 §:ssä säädetään, että kolmiulotteinen kiinteistö tai kiinteistötila saadaan muodostaa, taikka sellaista voidaan kiinteistönmäärityksessä muuttaa vain, jos on selvää, että toimenpiteellä voidaan saavuttaa tavoitteena oleva lopputulos sopivammin kuin muilla toimenpiteillä. Näin ollen 3D-kiinteistönmuodostuksen kynnyks on asetettu melko korkeaksi Ruotsissa. FBL:n 3D-kiinteistönmuodostusta koskevat edellytykset ovat huomionarvoisia, kun tarkastellaan, millaisia edellytyksiä 3D-kiinteistönmuodostukselle on asetettu Suomessa.

Norjassa 3D-kiinteistönmuodostus otettiin käyttöön vuonna 2010. Kuitenkin jo tätä ennen esimerkiksi maanalaisia pysäköintilaitoksia oli rekisteröity omina omistusyksikköinä, jotta hankkeita oli voitu käyttää vakuutena rahoituksen saamiseksi. Keskeisenä erona Ruotsin järjestelmään on se, että Norjassa 3D-kiinteistöä ei saa muodostaa siten, että se ulottuisi toisen peruskiinteistön alueelle, mutta kuuluisi samalla eri peruskiinteistöllä olevaan rakennukseen. Norjassa tällainen viereisen kiinteistön alueelle ulottuva 3D-kiinteistö tulee muodostaa itsenäiseksi kiinteistöksi. Toinen eroavaisuus Ruotsiin nähden on se, että Norjassa ei voida muodostaa 3D-kiinteistöä siten, että peruskiinteistöön kuuluva rakennus tai rakennukset käsittäisivät useita eri 3D-kiinteistöjä.⁸⁰ Ero on keskeinen, sillä sekä Ruotsissa että Suomessa 3D-kiinteistönmuodostusta voidaan käyttää käyttötarkoitusten erottamiseen myös rakennuksen sisällä.

Ruotsissa 3D-kiinteistöjärjestelmään siirtymisen tavoitteiksi nähtiin ennen kaikkea maan- ja kiinteistöjen käytön tehostuminen, kun hallinta- ja omistussuhteet selkeytyisivät.⁸¹ *Victorin* on esittänyt uudistuksen vauhdittavan kiinteistömarkkinoita, kun sijoittajat kokisivat kiinteistömarkkinat houkuttelevammiksi. Perusteluiksi *Victorin* esittää esimerkiksi sen, että liikekiinteistöjen omistajat ovat tosiasiassa harvoin kiinnostuneita omistamaan ja hallinnoimaan kyseiselle kiinteistölle samaan rakennukseen rakennettavia asuntoja.⁸² Suomessa järjestelmään siirtyminen on johtunut pitkälti samanlaisista tarpeista kuin Ruotsissa. 3D-kiinteistönmuodostuksen taustalla vaikuttavista tarpeista keskeisimpänä eroavaisuutena Suomen tilanteeseen on kuitenkin ollut se, että Ruotsissa

⁷⁹ *Lewenhaupt* on arvioinut, että tietyn kaupungin maanmittausviranomaisen ja kaupungin kiinteistöjen omistajien valinnat ovat vaikuttaneet siihen, miten 3D-kiinteistönmuodostusta on hyödynnetty kyseisessä kaupungissa. *Lewenhaupt* 2006, s. 41–43.

⁸⁰ *HE 205/2017 vp*, s. 16–17.

⁸¹ *Prop. 2002/03:116*, s. 113–116.

⁸² Sama pätee myös toisinpäin: Ruotsissa käytössä olevat asumisoikeusyhdistyksset eivät toimintansa kannalta koe hyödylliseksi omistaa liikehuoneistoja. *Victorin* SVJT 8/2004, s. 711.

maanvuokraoikeutta ole voinut kiinnittää ja käyttää lainan vakuutena niin kuin Suomessa.⁸³ Lisäksi Suomen lähtötilanteesta tekee erilaisen se, että Ruotsissa ja Norjassa ei ole käytössä asunto-osakeyhtiösääntelyä. Voidaan jopa väittää, että Ruotsissa ja Norjassa tarve 3D-kiinteistönmuodostukselle on ollut suurempi kuin Suomessa⁸⁴.

Kuten Suomessakin, myös Ruotsissa yhtenä keskeisenä ongelmana ennen 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollisuutta oli se, että kaksiulotteinen kiinteistön määritelmä koski kaikkia kiinteistöjä huolimatta kiinteistöjen erityispiirteistä. Kiinteistön määritelmä koski monitasoisia varastojen, liike- ja asuinhuoneistojen sekä julkisen liikenteen kokonaisuuksia siinä missä yksinkertaisempiakin rakennuksia.⁸⁵ Suomessa 3D-kiinteistöjärjestelmän onkin ennakoitu parantavan kiinteistöjen hallinta- ja omistussuhteiden läpinäkyvyyttä.⁸⁶ Seuraavassa luvussa siirryn analysoimaan tarkemmin hallituksen 3D-kiinteistönmuodostusta koskevaa esitystä.

2.3 Hallituksen esitys kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi ja esityksen tavoitteet

2.3.1 Muuttunut lainsäädäntö

Hokkanen luetteli vuonna 2004 lainsäädännön kehittämistä koskeviksi keskeisiksi tarpeiksi kiinteistön vertikaalisen ulottuvuuden määrittelemisen lainsäädännön tasolla, maanalaisen kaavoituksen kehittämisen ja sen vaikutusten täsmentämisen, kiinteistöjen vakuuskäyttöön liittyvien ongelmien ratkaisemisen sekä puuttumisen siihen, että kiinteistön omistusoikeus on kytketty liian vahvasti maanpintaan.⁸⁷ Hallituksen esityksen mukaan lainsäädäntöä on kuitenkin ollut tarkoitus muuttaa ainoastaan siltä osin, kuin se oli tarpeellista, että lainsäädäntö kohtelisi 3D- ja 2D-kiinteistöjä samalla tavalla. Muutokset eivät esimerkiksi vaikuta siihen, mitä säädetään kiinteistöstä luovutettavasta määräalasta.⁸⁸

Kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä muutettiin hallituksen esityksen mukaisesti siten, että sekä horisontaalisen että vertikaalisen ulottuvuuden sisältävän kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen,

⁸³ Maanvuokraoikeuden vakuuskäyttöön liittyvistä ongelmista *Prop. 2002/03:116*, s. 27.

⁸⁴ Myös muissa Euroopan maissa 3D-kiinteistönmuodostus on otettu käyttöön erityisesti huoneistoja *Viitanen 2002*, s. 26.

⁸⁵ *Victorin SVJT 4/2004*, s. 352.

⁸⁶ *HE 205/2017 vp.* s. 22.

⁸⁷ *Hokkanen 2004*, s. 49.

⁸⁸ *HE 205/2017 vp.* s. 27.

lainhuudattaminen, kiinnittäminen ja rekisteröiminen kiinteistörekisteriin ovat olleet muutosten voimaantulosta 1.8.2018 alkaen mahdollisia (KML 2018/463, KRL 2018/464 ja MRL 2018/465). Lisäksi kiinteistönmuodostamislakiin otettiin tarpeelliset säännökset, jotta kolmiulotteisen rasiteoikeuden perustaminen on mahdollista esimerkiksi kulkuyhteyden järjestämiseksi kolmiulotteiselle kiinteistölle (KML 154 § 11 kohta 2018/463). Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettiin siten, että kolmiulotteisten kiinteistöjen keskinäisten suhteiden ja peruskiinteistöön nähden välttämättömien suhteiden järjestäminen rakennusrasittein ja yhteisjärjestelysopimuksin on mahdollista (MRL 158 a § ja 164 a § 2018/465). 3D-kiinteistön sekä sen välittömässä läheisyydessä olevan kiinteistön menettelyllinen oikeussuoja rakennuslupamenettelyssä ja tonttijaossa turvattiin kuulemista ja valitusoikeutta koskevin säännöksin (MRL 79.3 §, MRL 133.2 § ja MRL 194 § 2018/465).⁸⁹

Tutkin lainsäädäntöön tehtyjen muutosten sisältöä ja käytännönmerkitystä tarkemmin luvuissa 3 ja 4, joissa perehdyn kiinteistön käyttötarkoitusten erottamiseen 3D-kiinteistönmuodostusta hyödyntämällä. Tätä ennen tarkastelen lakimuutoksille hallituksen esityksessä asetettuja tavoitteita, jotta niitä voidaan käyttää argumentaation tukena seuraavissa luvuissa.

2.3.2 Kiinteistöjen hallinnan selkeytyminen ja omistussuhteiden läpinäkyvyys

Hallituksen esityksen mukaan kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän tarve koskee erityisesti suuria ja paljon pääomaa vaativia rakennushankkeita, joissa rakennuksiin suunnitellaan toteutettavan samaan aikaan erilaisia ja erillisiä toimintoja.⁹⁰ Mahdollistamalla kiinteistön jakaminen myös korkeussuunnassa, asetettiin hallituksen esityksessä tavoitteeksi asemakaava-alueiden suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamisen yksinkertaistaminen ja joustavoittaminen.⁹¹ Tällaisiin monitasoisiin rakennushankkeisiin liittyy tyypillisesti myös termi *hybridihanke*, jolla tarkoitetaan useaan eri käyttötarkoitukseen rakentamista samaan kortteliin tai rakennuskokonaisuuteen. Toiminnot toteutetaan kuitenkin toisistaan rakennusteknisesti erillisinä. Puolestaan *kansihankkeilla* tai *päällerakentamisella* tarkoitetaan rata- ja

⁸⁹ HE 205/2017 vp, s. 1–2.

⁹⁰ HE 205/2017 vp, s. 18–19. Ks. myös Lammi HLR 2012, s. 226.

⁹¹ HE 205/2017 vp, s. 1.

tialueiden kattamista muulla kuin siltarakentamisella, esimerkiksi asuin- ja liiketilarakentamisella.⁹²

Monitasoiset, rakennusteknisesti toisistaan erilliset, hankkeet edellyttävät eri toteuttajien intressien yhteensovittamista. Kuten edellä on käynyt ilmi, lähtökohtaisesti hybridihankkeissa eri toteuttajien intressit sovitetaan yhteen sopimusverkostoin.⁹³ Tällä hetkellä yleisimpänä tapana toteuttaa kolmiulotteisia hankkeita on kiinteistön määräosainen yhteisomistus yhdistettynä kolmiulotteisiin hallinnanjakosopimuksiin.⁹⁴ Kiinteistön omistus- ja hallintasuhteet voidaan kuitenkin järjestää mitä kirjavimmin keinoin ja jotkut järjestelyistä ovat osoittautuneet lähemmin tarkasteltuna epätarkoituksenmukaisiksi erityisesti suhteiden läpinäkyvyyden näkökulmasta.

Suomessa maan hallintaan ja omistamiseen liittyvien oikeuksien virallinen kirjaamisjärjestelmä on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. *Hollo* on kirjoittanut kiinteistörekisteriä koskevasta informaatiovajeesta: rekisteri ei aina anna riittävää kuvaa kiinteistöjä koskevista oikeuksista saatikka oikeuksien geometrisista ulottuvuuksista. Ennen kaupunkirakenteen tiivistymistä kiinteistörekisterin tietosisältö on voinut olla riittävä, koska ei ole ollut samanlaista tarvetta kiinteistön vertikaalisen hallinnan eriyttämiselle.⁹⁵ Kun kolmiulotteisia tiloja luodaan erilaisin sopimusjärjestelyin, kiinteistökartta ei anna kokonaiskuvaa kiinteistöjaotuksesta kolmiulotteisten tilojen puuttuessa siitä. Kolmiulotteisten tilojen lisääminen karttaan antaa selkeämmän kokonaiskuvan kiinteistön tilankäytöstä ja omistussuhteista.⁹⁶

Hokkasen mukaan kiinteistörekisterin informatiivisuus kärsii myös menettelyjen kirjavuudesta, sillä kiinteistörekisteriin kirjataan lähtökohtaisesti ainoastaan tietyssä menettelyssä tehtyjä ratkaisuja, jotka riippuvat tavasta, jolla kiinteistön omistamista tai hallintaa jaetaan kyseisessä tapauksessa.⁹⁷ Tällä tarkoitetaan jo edellisissäkin luvuissa mainitulla tavalla sitä, että sopimukseen perustuvassa kiinteistön hallinnassa kiinteistörekisteri sisältää ainoastaan tiedon sopimuksen olemassa olossa, ja sopimuksen sisältö selviää vasta pyytämällä sopimus viranomaiselta nähtäväksi.

⁹² *Järvinen* 2017, s. 1.

⁹³ *Järvinen* 2017, s. 2.

⁹⁴ *Järvinen* 2017, s. 5.

⁹⁵ *Hollo* 2008, s. 37.

⁹⁶ *Lammi* HLR 2012, s. 235–236.

⁹⁷ *Hokkanen* 2004, s. 13.

Rekisterien sisällöstä ei suoraan selviä, että kiinteistöjen ulottuvuudet voivat olla esimerkiksi yhteisjärjestelysopimuksen takia asemakaavan mukaisesta kiinteistöjaotuksesta poikkeavat. Näin on muun muassa tilanteissa, joissa useammalla kiinteistöllä on yhteiskäytössä olevia tiloja, yhteisiä kulkureittejä tai pysäköintipaikkoja. Tietoja todellisista hallinta-alueista on saatavissa ainoastaan tilaamalla kiinteistörekisteriotteen perusteella yhteisjärjestelyä koskevat sopimusasiakirjat. Kun kiinteistöt ovat tehneet yhteisjärjestelyjä, ei lainhuuto- tai kiinteistörekisterin tiedot kerro koko totuutta kiinteistön omistajuudesta ja hallinnasta.⁹⁸

Yhteisjärjestelysopimukseen liittyy teknisten tonttien perustaminen. Yhteisjärjestelysopimuksissa voidaan nimittäin sopia, että rakentamiskelvottomalla tontilla on rakennusoikeutta toisella, rakentamiskelpoisella, tontilla. Samassa yhteydessä sovitaan, että teknisen tontin omistajalla on pysyvä käyttö- ja hallintaoikeus alueeseen, jolla rakennusoikeus on tarkoitus hyödyntää. Tekninen tontti toimii rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten kohteena joko rasiitettuna tai oikeutettuna. Järjestely voi olla epätarkoituksenmukainen siitä näkökulmasta, että yhteisjärjestelysopimusten tarkoituksena on lähtökohtaisesti hyödyttää kaikkia sopimukseen osallisia eikä rasittaa sen osapuolia kohtuuttomasti. Järjestelyllä on todellisuudessa voitu yrittää kiertää maakaaren kiinteistökauppaa koskevia säännöksiä, jos tarkoituksena on luoda kiinteistön omistusoikeuden luovutusta vastaava oikeustila: järjestely muistuttaa todellisuudessa kiinteistön käyttö- ja hallintaoikeuden luovutusta. Koska tekninen tontti on oma rekisteriyksikkönsä, voidaan sitä käyttää kiinnityksen kohteena ja näin ollen vakuutena. Kiinteistölle kohdistuvan rakennusoikeuden tuoman lisäarvon tulisi kuulua kiinteistön omistajalle, mutta teknisten tonttien kautta arvonnousu kohdistuu väärälle taholle.⁹⁹ Arvonnousu siirtyy sen kiinteistön omistajalle, jolle hallinta-alue kuuluu sopimuksen mukaan.

Käytännössä teknisten tonttien avulla voidaan jakaa kiinteistön hallinta vertikaalisesti, kun esimerkiksi kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tiettyjen kerrosten käyttö- ja hallintaoikeus kuuluu yhteisjärjestelysopimuksen mukaan tekniselle tontille. Järjestely on hyvin ongelmallinen kiinteistö- sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sisältämien tietojen luotettavuuden kannalta: kiinteistön rakennusoikeus voikin todellisuudessa kuulua rekisterin mukaisen omistajan sopimuksen nojalla tekniselle tontille. Tällainen järjestely

⁹⁸ Järvinen 2017, s. 13.

⁹⁹ Järvinen 2017, s. 12–14.

ei selviä ilman sopimukseen tutustumista, vaikka kiinteistörekisterissä on merkintä sopimuksen olemassaolosta.

Kiinteistörekisterin informatiivisuutta heikentää myös se, että tiettyjä maanalaisia hankkeita on toteutettu pelkällä ilmoittamismenettelyllä, jolloin tietoa maanalaisten tilojen todellisesta hallinnasta ei merkitä kiinteistörekisteriin. Tällaisia hankkeita on lähinnä julkiset, syvällä maan alla kulkevat putket ja johdot.¹⁰⁰ Hanke jää omistusoikeuden osalta turvaamattomaksi eikä aluetta välttämättä näy kiinteistörekisterikartassa, mikä voi aiheuttaa ongelmia tulevien hankkeiden kannalta.¹⁰¹ Hallintamuotojen epäselvyyden vuoksi ympäristönsuojelu voi vaarantua, kun oikeuksia ei voida kirjata ja siten maasta saatava hyöty pyritään maksimoimaan mahdollisimman nopeasti.¹⁰²

Hokkanen on kiinnittänyt huomiota myös siihen, että poikkeusluvin toteutetut vertikaaliset jaot kaventavat kansalaisten osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia maankäyttöön verrattuna tilanteeseen, jossa järjestelyt perustuisivat kaavoitukseen.¹⁰³ Hänen mukaansa poikkeamislupa tietynlaisen järjestelyn pääasiallisena toteutustapana kertoo enemmänkin kaavoitustarpeesta tai hankkeen kaavoituksen vastaisuudesta.¹⁰⁴

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus lisää kiinteistörekisterin informatiivisuutta ensinnäkin rekisteritunnusten tasolla, kun jo kiinteistötunnuksesta voidaan erottaa kiinteistön kolmiulotteinen luonne erotuksena kaksiulotteisiin kiinteistöihin.¹⁰⁵ Toisekseen enää ei tarvitse perustaa rakentamiskelvottomia teknisiä tontteja, vaan rakennuspaikka voidaan erottaa omaksi kiinteistöksi. 3D-kiinteistöt ilmaistaan edelleen sanallisesti, sillä kaavakartoista ei tule kolmiulotteisia. Kaava voi kuitenkin yksinkertaistua ja parantua luettavuudessaan.¹⁰⁶ Kaavat ovat voineet olla vaikealukuisia, sillä samalle kiinteistölle on pitänyt sisällyttää määräykset muun muassa sallitusta kerrosluvusta, räystäskorkeudesta ja eri rakennuspaikkojen rajoista.

¹⁰⁰ *Järvinen* 2017, s. 6.

¹⁰¹ *Hokkanen* 2004, s. 30.

¹⁰² *Hokkanen* 2004, s. 6.

¹⁰³ *Hokkanen* 2004, s. 19.

¹⁰⁴ *Hokkanen* 2004, s. 23.

¹⁰⁵ *Lammi* HLR 2012, s. 243.

¹⁰⁶ *HE 205/2017 vp*, s. 33.

2.3.3 Rakennushankkeiden rahoitusjärjestelyjen helpottaminen

Luotettavaa kiinteistörekisteriä sekä luotettavaa ja ajantasaista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pidetään ehdottomina edellytyksinä kiinteistöjen vakuuskäytön toimivuudelle sekä kiinteistöihin liittyvien oikeustoimien osapuolten oikeusturvan toteutumiselle.¹⁰⁷ Esimerkiksi teknisten tonttien perustamisen taustalla on vaikuttanut ennen kaikkea tarve eriyttää rakennushankkeen omistajuus, jotta eri tahot ovat saaneet projektilleen toisistaan riippumattoman rahoituksen.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen arvioidaankin vaikuttavan erityisesti hankkeisiin, jotka sisältävät kansainvälistä liiketoimintaa. Perinteisesti yhteisomistukseen ja erilaisiin sopimusjärjestelyihin perustuva kiinteistöjen hallinta ei ole ollut kansainvälisen kiinteistösijoittajan näkökulmasta yhtä houkuttelevaa kuin kiinteistön omistamiseen perustuva hallinta. Hallituksen esityksessä todetaan, että 3D-kiinteistöt voivat siten lisätä kansainvälistä kiinnostusta kiinteistömarkkinoillamme.¹⁰⁸

Rakennushankkeiden rahoituspohjan arveltiin hallituksen esityksessä laajentuvan. Jos näin saadaan lainojen korkomarginaaleja alaspäin, voivat suurien hankkeiden rahoituskustannukset laskea merkittävästi. Pääoman helpompi saatavuus voi myös nopeuttaa hankkeiden toteuttamista.¹⁰⁹ Tällä hetkellä rakennusliikkeille voi olla ongelmallista saada kohtuullisin rahoituskuluin lainaa suurelle hankkeelle, kun paljon lainaa vaativa hanke edellyttää suuria kiinnityksiä ja panttauksia. Jos hanke ja kiinteistö voidaan pilkkoa pienempiin osiin, rahoituskustannukset voivat pienentyä, kun laina-ajat lyhenevät.

Asunto-osakkeiden arvo voi nousta, jos asunto-osakeyhtiöön kuuluisi vain asumiseen tarkoitettuja ja asumista tukevia tiloja. Yhtiön ja sen osakkaiden vastuut selkiytyvät, jos esimerkiksi pysäköintihallien omistus kuuluisi sitä ammattimaisesti harjoittavalle taholle. Asukkaiden näkökulmasta riskialttiita toimintoja voitaisiin rajata omistukseltaan kokonaan asunto-osakeyhtiön ulkopuolelle. Pysäköintihalli voitaisiin osoittaa jo asemakaavassa useampaa eri kiinteistöä palvelevaksi, jolloin vastuutkin laajenisivat isommalle omistajapohjalle. Näin vähennetään myös yksittäiselle osakkaalle tulevien kustannusten määrää.¹¹⁰ Asunto-osakkeiden vakuusarvo voi kasvaa ja yhtiölainoille

¹⁰⁷ HE 205/2017 vp, s. 5.

¹⁰⁸ HE 205/2017 vp, s. 23 ja Paronen 2018.

¹⁰⁹ HE 205/2017 vp, s. 30.

¹¹⁰ HE 205/2017 vp, s. 29.

voidaan saada paremmat ehdot, kun rahoittajan riskit liittyvät ainoastaan tilojen käyttöön asumistarkoitukseen.

Jos kiinteistöjen käyttö rahoitusvälineenä helpottuu ja monipuolistuu, *Erikssonin* mukaan myös kilpailu kiinteistömarkkinoilla kasvaa.¹¹¹ Pienemmät rakennusliikkeet voivat osallistua suurempien hankkeiden toteutukseen etenkin yhteisvoimin. Rakennusliikkeiden yhdessä toteuttamat hankkeet voivat yleistyä, kun esimerkiksi korkeiden tornitalohankkeiden toteutus voidaan jakaa kerroksittain eri rakennusliikkeiden kesken.

2.3.4 Kiinteistöverotuksen kohdentaminen

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen hyötyinä mainitaan myös kiinteistöverotuksen tehokkaampi kohdentaminen.¹¹² Kiinteistöverotuksen kohdentamista on hankaloittanut muun muassa jo edellä esitettyyn kiinteistörekisterin informaatiovajeeseen liittyvät ongelmat ja kiinteistön verotusarvon määrittämisen jäykkyys. Tässä kohtaa käsittelen ensin kiinteistöverotuksen pääpiirteitä, jonka jälkeen käyn läpi verotuksen kohdentamiseen liittyviä ongelmia. Kiinteistöveron kohdentamista käyttötarkoituksittain 3D-kiinteistönmuodostuksen avulla käsitellään tarkemmin luvussa 4.

Kiinteistöveroa määrättäessä saman omistajan eri kiinteistöt verotetaan aina erikseen ja kiinteistöjen arvot eivät vaikuta toisiinsa. Kiinteistövero määritellään näin ollen *objektiveroksi*.¹¹³ Veroon ei vaikuta, missä muodossa kiinteistön omistava taho toimintaansa harjoittaa tai miten omistajaa muuten kohdellaan esimerkiksi tuloverotuksen näkökulmasta. Koska vero on kiinteistökohtainen, veroon ei myöskään vaikuta se, montako kiinteistöä omistajalla on ja missä kiinteistöt sijaitsevat.¹¹⁴

Kiinteistöverolain (1992/654, KVL) 2 §:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa tarkoitettuun kiinteistörekisteriin. Kiinteistöverovelvollisena pidetään kiinteistön omistajaa ja omistajan veroista haltijaa. Kiinteistön omistajalla tarkoitetaan sitä, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden

¹¹¹ *Eriksson* 2010, s. 79.

¹¹² *HE 205/2017 vp*, s. 22.

¹¹³ *Myrsky* DL 2013, s. 238.

¹¹⁴ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 441.

alkaessa ja omistajan veroisella haltijalla tarkoitetaan sitä, jolla on kalenterivuoden alkaessa 1) pysyvä hallintaoikeus kiinteistöön; tai 2) vastikkeeton hallintaoikeus kiinteistöön perintökaaren (40/1965) 3 luvun 1 a §:n 2 momentin¹¹⁵, testamentin tai muun sellaisen perusteen nojalla, jonka voimassaolo ei perustu kiinteistön omistajan tai aikaisemman omistajan tekemään sopimukseen (KVL 5 §).

Rakennukset ja rakennelmat kuuluvat kiinteistöveron piiriin riippumatta siitä, millainen hallintaoikeus maahan niihin liittyy. Vaikka muulle kuin maanomistajalle kuuluvat rakennukset ja rakennelmat eivät lähtökohtaisesti kuulu kiinteistöön, kuuluvat ne kuitenkin kiinteistöveron piiriin. Vuokramaalla sijaitsevista rakennuksista ja rakennelmista kiinteistöveron maksaa vuokralleottaja ja maapohjasta kiinteistöveron maksaa vuokranantaja.¹¹⁶ Kun maapohjan ja kiinteistöllä olevan rakennuksen omistaa eri taho, on maapohjan omistaja verovelvollinen ainoastaan maapohjan osalta ja rakennuksen omistaja rakennuksen osalta.¹¹⁷

Verohallinto käyttää verotuksen pohjana kiinteistöjärjestelmän tietoja sekä kunnilta saatavaa tietoa kiinteistöjen lainhuudoista, rakennusoikeuksista ja käyttötarkoituksista. Järjestelmästä saadaan tieto, jos kiinteistöstä on tehty esimerkiksi hallinnanjako- tai maanvuokrasopimus. Tietoa yhteisomistajien hallinta-alueista ei kuitenkaan saada, joten kiinteistöveron kohdentaminen oikealle verovelvolliselle on ollut mahdotonta.¹¹⁸ Yhteisomistustilanteissa kiinteistövero määrätään omistajalle siihen osuuteen, joka tällä on kiinteistöstä. Hallinnanjakosopimus ei vaikuta omistusosuuksiin.¹¹⁹ Kiinteistöveron kohdennus käyttötarkoitusten perusteella on siten jäänyt osittain yhteisomistajien hartioille: eri hallinta-alueiden omistajat ovat sopineet veron suorittamisesta keskenään.¹²⁰ Näin kiinteistön yhteisomistaja maksaa veroa omistusosuutensa mukaan huolimatta siitä, että hallinnanjakosopimuksen perusteella hänen hallinta-alueensa olisi todellisuudessa huomattavasti pienempi kuin omistusosuus. Lisäksi hallinta-alueiden käyttötarkoitukset voivat poiketa toisistaan, minkä johdosta kiinteistöveroprosenttienkin määrääminen on ollut ongelmallista.

¹¹⁵ Perintökaaren 3 luvun 1 a §:n 2 momentin mukaan rintaperillisen jakovaatimuksen ja testamentinsaajan oikeuden estämättä eloonjäänyt puoliso saa pitää jakamattomana hallinnassaan puolisoien yhteisenä kotina käytetyn tai muun jäämistöön kuuluvan eloonjääneen puolison kodiksi sopivan asunnon, jollei kodiksi sopivaa asuntoa sisälly eloonjääneen puolison varallisuuteen. Yhteisessä kodissa oleva tavanmukainen asuntoirtoaimisto on aina jätettävä jakamattomana eloonjääneen puolison hallintaan.

¹¹⁶ *Myrsky* DL 2013, s. 239–240.

¹¹⁷ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 445.

¹¹⁸ *HE 205/2017 vp*, s. 22.

¹¹⁹ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 446.

¹²⁰ *Paronen* 2018.

Kiinteistöjen eri käyttötarkoituksiin perustuvat kiinteistöveroprosentit ovat KVL 3 luvun mukaan yleinen, vakituisten asuinrakennusten ja rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti. Kunnanvaltuusto voi myös erikseen määrätä muiden asuinrakennusten veroprosentin, joka koskee esimerkiksi vapaa-ajanasuntoja.¹²¹ Veroprosentin lisäksi kiinteistöveron määrään vaikuttaa kiinteistön arvo. Varojen arvostamisesta verotuksessa annettu laki (2005/1142, ArvL) koskee myös kiinteistöverotusta. Jälleenhankinta-arvoihin perustuvat rakennusten verotusarvot ovat kuitenkin alttiita kritiikille, sillä ne eivät huomioi mitenkään alueellisia eroja eli muun muassa rakennuksen sijaintia tai paikallisia palveluita, vaikka maapohjan arvoon taas vaikuttaa se, missä kiinteistö sijaitsee.¹²² Kiinteistön verotusarvo lasketaan yleensä kaavamaisesti laskemalla yhteen maapohjan ja rakennusten verotusarvot. Jos arviossa saadaan kiinteistöveron alaisien kiinteistön osien todennäköistä luovutushintaa suurempia arvoja, käytetään verotuksessa kuitenkin osien todennäköistä luovutushintaa.¹²³ Koska kiinteistövero määräytyy kiinteistön verotusarvon ja kunnan kiinteistöveroprosentin mukaan, saattaa maanomistaja maksaa liikaa kiinteistöveroa, jos verotusarvo on määrätty kiinteistön käypää arvoa suuremmaksi. Kiinteistön verotusarvoilla onkin ollut tapana laahata kiinteistömarkkinoiden muutosten perässä.¹²⁴

Kiinteistöveroprosentti vaihtelee kiinteistön eri käyttötarkoitusten mukaan ja lähtökohtaisesti prosentti määrätään kiinteistöä koskevan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen perusteella. Kiinteistöjärjestelmästä ei kuitenkaan selviä, jos kiinteistöllä on todellisuudessa toimintoja, joita tulisi verottaa eri prosenttien mukaan.¹²⁵ Ruotsissakin on havaittu ongelmia siinä, että asumisoikeusyhdistykset ovat omistaneet kiinteistöjä, joilla on ollut asumisen lisäksi myös muita toimintoja kuten liikehuoneistoja. 3D-kiinteistönmuodostuksen on nähty tuovan helpotusta siihen, että asumisoikeusyhdistyksiä pidetään ”aitoina” asumisoikeusyhdistyksinä myös verotuksen näkökulmasta.¹²⁶ Kiinteistön käyttötarkoitus voi asemakaavan mukaan olla asuinkerrostalojen korttelialue, mutta kiinteistön rakennusoikeudesta tietty osuus pitää kuitenkin toteuttaa liiketiloina.

¹²¹ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 498.

¹²² Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti 51/2010, s. 103. Ks.myös *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 470 ja 479.

¹²³ *Myrsky* DL 2013, s. 246–247.

¹²⁴ *Kasso* 2014a, s. 293–294.

¹²⁵ *HE 205/2017 vp*, s. 22.

¹²⁶ *Victorin* SVJT 4/2004, s. 352.

Kun kiinteistön maapohjan ja kiinteistöllä olevien rakennusten eri käyttötarkoitukset voidaan erottaa omille kiinteistöilleen, onnistuu kiinteistöveron kohdentaminen hallituksen esityksen mukaan oikealle verovelvolliselle, oikeaan käyttötarkoitukseen perustuen ja oikean suuruisena entistä helpommin. Kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä pystyy huomioimaan paremmin myös eri asumismuotojen vaikutukset verotukseen, kun kohteessa on vapaarahoitteista ja tuettua asumista.¹²⁷ Julkistalouden näkökulmasta hallituksen esityksen ja Lainsäädännön arviointineuvoston mukaan kiinteistöverotus koettaisiin tarkemman kohdentamisen myötä hyväksyttävämpänä.¹²⁸

¹²⁷ HE 205/2017 vp, s. 22–25.

¹²⁸ HE 205/2017 vp, s. 30–31 ja Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto 9.11.2017, s. 3.

3 3D-kiinteistön erottaminen peruskiinteistöstä

3.1 3D-kiinteistön muodostamisen ja rakentamisen edellytykset

3.1.1 3D-kiinteistönmuodostuksen tarkoituksenmukaisuus

Tässä luvussa syvennyn uuden lainsäädännön soveltamiseen ja pyrin vastaamaan ensimmäiseen tutkimuskysymykseen: millaisia edellytyksiä 3D-kiinteistön muodostamiselle ja rakentamiselle on asetettu ja miten edellytyksiä tulisi tulkita? Edellytyksiä tarkastellaan yleisesti tonttijakoa koskevan tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen (MRL 78.4 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1999/895, MRA 37 §) sekä erityisesti 3D-kiinteistönmuodostukseen soveltuvien poikkeusten näkökulmasta. Tämän lisäksi luvussa tarkastellaan, miten 3D-kiinteistön erottaminen vaikuttaa peruskiinteistön omistussuhteisiin ja miten 3D-kiinteistön omistusoikeudesta määrätään. 3D-kiinteistöjärjestelmään siirtymisen myötä tonttijakoa ja rakennuslupamenettelyä koskevia kuulemismenettelyjä on laajennettu, koska kuulemissäännökset ovat koskeneet aiemmin lähinnä kiinteistöjen rajanaapureita. Tutkimuskysymyksen rajauksen takia en kuitenkaan syvenny kyseisiin menettelyihin tarkemmin.¹²⁹ Tässä kohtaa ei ole tarkoitus syventyä tarkemmin tonttijaon laatimiseen, vaan tonttijaon merkitykseen 3D-kiinteistönmuodostuksen kannalta.

KRL 2.2 §:n (2018/464) mukaan kolmiulotteiset kiinteistöt merkitään rekisteriin, jos ne sijaitsevat asemakaava-alueella, eikä asemakaavan sisällöstä muuta johdu. Kolmiulotteisen tontin merkintä rekisteriin edellyttää lisäksi sen sisällymistä sitovaan tonttijakoon. Koska tutkielmassa 3D-kiinteistöllä tarkoitetaan KML 2 §:n 3 kohdan tarkoittamaa sitovan tonttijaon mukaista tonttia, 3D-kiinteistön muodostamisen on ensinnäkin oltava asemakaavan mukaan mahdollista ja lisäksi sisällytettävä sitovaan tonttijakoon. Nämä kaksi edellytystä asettavat lähtökohdat sille, että 3D-kiinteistö voidaan erottaa peruskiinteistöstä omaksi rekisteriyksiköksi.

Lammi uskoo, että suuri osa 3D-kiinteistönmuodostuksesta tulee tapahtumaan kunnan aloitteesta, koska suurimmat rakennushankkeet lähtevät tyypillisesti julkisen vallan aloitteesta. Hänen mukaansa peruskiinteistöjen omistajien harkintaan perustuva 3D-kiinteistönmuodostus voisi aiheuttaa maankäytön pirstaloitumista.¹³⁰ *Lammin* näkemys on perusteltu, sillä esimerkiksi Kampin keskuksen ja Triplan kaltaiset useaa eri

¹²⁹ Kuulemismenettely tonttijaon laatimisessa ja rakennuslupamenettelyssä MRL 79.3 §, MRL 133.2 § ja MRL 194.2 § (2018/465).

¹³⁰ *Lammi* HLR 2012, s. 237.

käyttötarkoitusta yhdistävät suuret rakennushankkeet ovat alkaneet kaupungin kaavoitushankkeesta. Kaavoitusmenettelyyn lakimuutokset eivät tuoneet muutoksia, mutta on syytä tarkastella, mitä tonttijaon MRL 78.4 §:n (2018/465) ja MRA 37 §:n (2018/518) tarkoituksenmukaisuusvaatimus tarkoittaa 3D-kiinteistönmuodostuksen kannalta.¹³¹

Ruotsissa kiinteistönmuodostamiseen liittyy aina tarkoituksenmukaisuusharkinta. FBL 3 luvun 1 §:n *allmänna lämplighets- och planvillkor* -ehdon mukaan kiinteistönmuodostamisen yhteydessä tulee aina arvioida, voidaanko muodostettavien kiinteistöjen katsoa olevan pysyvästi sopivia siihen tarkoitukseen, joihin ne on tarkoitus muodostaa. Sopivuuden arvioinnin lähtökohtana on pidetty oikeuskirjallisuudessa kiinteistön sijaintia ja muotoa.¹³² 3D-kiinteistönmuodostuksen yhteydessä arvioidaan lisäksi, voidaanko tavoiteltua lopputulosta saavuttaa muuten kuin muodostamalla 3D-kiinteistö. 3D-kiinteistönmuodostuksen on katsottu soveltuvan esimerkiksi tilanteeseen, jossa maanalaiset toiminnot eivät edellytä ollenkaan maanpinnan hyödyntämistä tai tilanteeseen, jossa rakennuksen eri käyttötarkoitukset eivät ole yhteydessä toisiinsa.¹³³ FBL 3 luvun 1 §:ssä säädetään, että kolmiulotteinen kiinteistö tai kiinteistötila saadaan muodostaa, taikka sellaista voidaan kiinteistönmäärityksessä muuttaa vain, jos on selvää, että toimenpiteellä voidaan saavuttaa tavoitteena oleva lopputulos sopivammin kuin muilla toimenpiteillä. FBL 3:1 a §:n mukaan arvioinnissa huomioon otetaan kiinteistön rakentaminen, käyttö, hallinto ja rahoitus.

Suomessa tarkoituksenmukaisuusharkinta suoritetaan kaavoitusvaiheessa ja tonttijakoa laadittaessa (MRL 39 ja 78 §). Kun kaavaa ja sitovaa tonttijakoa noudatetaan, ei erillistä tarkoituksenmukaisuusharkintaa suoriteta enää kiinteistönmuodostamisessa.¹³⁴ Ennen lakimuutosta voimaan tulleiden asemakaavojen osalta 3D-kiinteistön muodostamisen mahdollisuus arvioidaan hallituksen esityksen mukaan tonttijakoa koskevassa menettelyssä.¹³⁵ MRL 78.1 §:n mukaan rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (tonttijako). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen

¹³¹ 3D-kiinteistö voidaan muodostaa ainoastaan asemakaava-alueella, jolloin 3D-kiinteistön sisältävän asemakaava laatimiseen liittyy perinteiset maankäyttö ja rakennuslain 8 luvun mukaiset vuorovaikutusta, kuulemista ja ympäristövaikutusten arviointia koskevat menettelyt.

¹³² Esimerkiksi sijainnin perusteella asuinrakentamiseen tarkoitettua kiinteistöä ei tulisi muodostaa melun takia lähelle lentokenttää. *Julstad – Sjödin* 2005, s. 31.

¹³³ *Julstad – Sjödin* 2005, s. 57.

¹³⁴ *HE 205/2017 vp*, s. 14.

¹³⁵ *HE 205/2017 vp*, s. 26.

keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa. MRL 78.2 §:n mukaan sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen. *Häkkäsen* mukaan suuremmissa kaupungeissa tonttijako on laadittava lähes aina sitovana.¹³⁶

Tonttijako ja asemakaava ovat siten toisistaan juridisessa mielessä erillisiä, vaikka ne kietoutuvat tiiviisti yhteen. Tonttijako ei läheskään aina vastaa kyseisen alueen kiinteistöjaotusta.¹³⁷ MRL 78.4 §:n mukaan tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin. MRL 80.2 §:n mukaan sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun: 1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muutoin sopimaton; taikka 2) niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset. Tonttijako ei sopeudu asemakaavaan, jos se on laadittu tiettyä hanketta varten, mutta hanke on jäänyt toteutumatta. Tonttijaon muuttamisella voidaan edistää rakentamista jakamalla kiinteistö pienempiin yksiköihin sekä ehkäistä kiinteistön omistamista koskevia riitoja.¹³⁸ Maanomistusolojen huomioiminen tarkoittaisi näkemykseni mukaan kolmiulotteisten tonttijakojen osalta sitä, että tonttirajat noudattaisivat esimerkiksi eri omistajille kuuluvien rakennuksen sisäisten käyttötarkoitusten hallinnanjakosopimuksella perustettuja rajoja.

Lammin mukaan 3D-kiinteistöjen muodostamisen tarkoituksenmukaisuudelle tulisi asettaa korkeampi painoarvo kuin 2D-kiinteistöjen muodostamiselle. Ehtoina olisi hänen mukaansa ainakin: 1. kiinteistö soveltuu siihen tarkoitukseen, johon se on tarkoitettu 2. tavoiteltua lopputulosta ei voida saavuttaa muilla keinoin (esimerkiksi rasiittein) ja 3. kiinteistönmuodostamisen tulisi perustua tosiasialliseen hankkeeseen eikä kiinteistöjä voisi muodostaa ”varastoon”.¹³⁹ Ensimmäistä ehtoa voidaan pitää tonttijaon tarkoituksenmukaisuuden lähtökohtana. Toinen ehto ilmentää Ruotsin lainsäädännön tapaan vaatimusta siitä, että toimenpiteellä voidaan saavuttaa tavoitteena oleva lopputulos sopivammin kuin muilla toimenpiteillä. *Lammin* tulkinta on kuitenkin ehdottomampi. Ehto kiinteistön sisällyttämisestä tosiasialliseen hankkeeseen liittyy mielestäni keskeisesti

¹³⁶ *Häkkänen* 2016, s. 417–418.

¹³⁷ *Häkkänen* 2016, s. 415–416.

¹³⁸ *Ekroos – Majamaa* 2015, s. 529–530.

¹³⁹ *Lammi* HLR 2012, s. 242–243. Ks. myös *Victorin* SVJT 8/2004, s. 711.

myös ensimmäiseen ehtoon, koska kiinteistön soveltumista tiettyyn tarkoitukseen voi olla mahdoton arvioida, ellei tarkoitusta ole suunniteltu.

Hallituksen esityksen mukaan tonttijaon tarkoituksenmukaisuutta arvioitaessa voidaan keskittyä ensinnäkin siihen, voidaanko 3D-kiinteistön avulla selkeyttää kiinteistön omistussuhteita. Tämä koskee erityisesti hankkeita, joissa sopimusjärjestelyt ja omistussuhteet ovat monimutkaisia.¹⁴⁰ Myös ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa *Victorin* on arvioinut, että 3D-kiinteistöjärjestelmän tarkoituksena on ennen kaikkea yksinkertaistaa kiinteistöjen omistus- ja hallintasuhteiden järjestelyä. Ongelmia ja epätarkoituksenmukaisia ratkaisuja on vaarassa syntyä hänen näkemyksensä mukaan, jos olemassa olevia rakennuksia aletaan jakaa uudemman kerran kiinteistöihin. Tällöin ongelmia syntyy erityisesti siitä, miten yhteiskäyttöön ja yksinomaiseen käyttöön kuuluvat toiminnot ja rakenteet jaetaan ja miten jako teknisesti toteutetaan.¹⁴¹ Suomessa asuntojen muodostamista 3D-kiinteistöiksi ei pidetäkään tarkoituksenmukaisena, koska se lisäisi hallinnollista taakkaa, mitä ilmenee aina tonttien rajalla tapahtuvien toimintojen järjestämisessä.¹⁴²

Toisekseen hallituksen esityksen mukaan 3D-kiinteistönmuodostuksen kustannusten ollessa siitä aiheutuvia hyötyjä suuremmat, voi hanke osoittautua epätarkoituksenmukaiseksi.¹⁴³ Kustannustehokkuuden arviointi voi kuitenkin osoittautua ongelmalliseksi, koska kustannusten kehitystä voi olla mahdotonta arvioida pidemmällä aikavälillä. Näkemykseni mukaan hyötyjä ei ainakaan voi täysin mitata pelkästään taloudellisten kustannusten perusteella. Kun oletetaan, että hankkeet on tarkoitettu pitkäikäisiksi, tulisi hyötyinä ja haittoina pohtia muun muassa rakennusten kunnossapitoon ja erilaisten sopimusten uusimistarpeisiin liittyviä hallinnollisia näkökohtia. Näkisin, että tarkoituksenmukaisuutta arvioitaessa omistus- ja hallintasuhteiden selkiytyminen on siten tärkeämpi kriteeri.

Kolmanneksen tarkoituksenmukaisuuden puolesta puhuisi kiinteistöverotuksen kohdentaminen hankkeissa, joissa yhdistyy useampi käyttötarkoitus tai useita asumismuotoja yhdistävä asuminen.¹⁴⁴ Näissä tilanteissa rakennuksen jakamista 3D-kiinteistöihin eri käyttötarkoituksiin perustuen voitaisiin ainakin lähtökohtaisesti pitää

¹⁴⁰ HE 205/2017 vp, s. 25. Ks. myös *Ekroos – Majamaa* 2015, s. 521.

¹⁴¹ *Victorin* SVJT 4/2004, s. 366–367.

¹⁴² HE 205/2017 vp, s. 25.

¹⁴³ HE 205/2017 vp, s. 31.

¹⁴⁴ HE 205/2017 vp, s. 25.

tarkoituksenmukaisena myös taloudellisten hyötyjen näkökulmasta. Kiinteistönomistaja voi nimittäin tietyissä tilanteissa hyötyä taloudellisesti, kun kiinteistöverotuksessa olisi mahdollista ottaa tarkemmin huomioon eri käyttötarkoitukset. Kiinteistöveron kohdentamiseen palataan tarkemmin luvussa 4.2.3.

Näkemykseni mukaan 3D-kiinteistöjä sisältävien rakennushankkeiden kaavoituksen yhteydessä kyseeseen voisi tulla myös rakennusmaan järjestely (KML 113 §). Järjestelyssä kaavoitettavan alueen rakennusalueet jaetaan maanomistajille uudestaan omistajien alueiden arvon perusteella. Järjestely toimii *Majamaan* ja *Markkulan* mukaan vaihtoehtona kaavoitettavien alueiden lunastamiselle ja palvelee kaavoituksen ja maanomistuksen yhteensovittamista ottamalla huomioon vallitsevat maanomistusolot, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen, rakennusoikeuden tasapuolisen jakamisen sekä kaavan toteuttamiseen ja kiinteistöjen muodostamiseen liittyvät kysymykset.¹⁴⁵ Perusteluna toimitukselle ja sille, että se voidaan suorittaa kaavan ehdoilla myös vastoin maanomistajien suostumusta, on oletus järjestelyn tuottamasta kiinteistötaloudellisesta hyödystä, joka perustuu rakennusoikeuksien selvittämiseen ja kohdentamiseen.¹⁴⁶ Näin tavoite olisi hyvin yhdenmukainen 3D-kiinteistömuodostukselle asetettujen tavoitteiden ja tonttijaon tarkoituksenmukaisuuden kanssa. Rakennusmaan järjestelyä ei tutkielman rajauksen johdosta käsitellä tarkemmin, vaan seuraavaksi siirrytään käsittelemään ainoastaan 3D-kiinteistön sisältäviin rakennushankkeisiin soveltuvia poikkeuksia, joiden on osaltaan tarkoitus helpottaa rakennushankkeen suunnittelutyötä ja toteutusta.

3.1.2 Mahdollisuus poiketa sitovasta tonttijaosta

Kuten edellä on käynyt ilmi, 3D-kiinteistömuodostus on lähtökohtaisesti tehtävä tosiasiallisen hankkeen toteuttamiseksi. Hanketta suunnitellessa ja tonttijakoa laadittaessa huomiota on kiinnitettävä MRL 81 §:än, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa. Lähtökohtana on lisäksi ollut pykälän 2 kohta, jonka mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Tonttijako ja rakennuslupa liittyvät näin ollen kiinteästi toisiinsa: tonttijakoa laadittaessa täytyisi tietää tarkkaan, miten hanke tullaan toteuttamaan ja rakennuslupaa haettaessa kiinteistön tulisi olla rekisterissä.

¹⁴⁵ *Majamaa – Markkula* 2016, s. 116–118.

¹⁴⁶ *Hollo* 2005, s. 84.

Aiemmin sitovan tonttijaon tarkoituksena on ollut ennen kaikkea turvata se, ettei rakennus sijaitse kahden rekisteriyksikön alueella.¹⁴⁷ 3D-kiinteistön kohdalla ajattelutavasta irtaudutaan. Esimerkiksi parkkihalliksi rakennettava 3D-kiinteistö voi sijaita useamman peruskiinteistön alla ja 3D-kiinteistö voi sijaita myös useammalla peruskiinteistöllä rakennuksen sisällä ilman, että siihen kuuluu ollenkaan maanpintaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain uuden 81 a §:n (2018/518) mukaan tonttijaosta saa tarvittaessa poiketa vähäisessä määrin naapurikiinteistön omistajan tai haltijan vahingoksi, kun rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Edellytyksenä on lisäksi, että naapurikiinteistön omistaja tai haltija antaa poikkeamiseen suostumuksensa. Poikkeamismahdollisuuden edellytykset tarkentuvat kiinteistönmuodostamisasetuksen (1996/1189, KMA) 20 §:n 2 momentissa, jonka mukaan asianosaisten suostumuksella voidaan tehdä tontin rajoihin sitovasta tonttijaosta poiketen vähäisiä tarkistuksia sen johdosta, että tontin tai rakennusalan soveltuvuus toteutettavaan rakennushankkeeseen taikka olemassa olevat rakennukset, rakennelmat, puusto, istutukset, kulkuyhteydet, maanalaiset johdot tai muu vastaava syy edellyttää poikkeamista tonttijaosta.

Voidaan olettaa, että tässä tutkielmassa tarkasteltavana olevissa vapaaehtoisiin luovutussopimuksiin perustuvissa rakennushankkeissa asianosaisten suostumus tonttijaosta poikkeamiseen olisi helposti saatavissa, jos asianosaispiiri muodostuu hankkeen toteuttajista. Rakennushankkeissa, jotka yhdistävät eri käyttötarkoituksia, kaikkien asianosaisten suostumuksen saaminen tonttijaosta poikkeamiseksi voi olla hankalampaa, jos rakentaminen tapahtuu eri aikoihin. Ensin valmistunut asuinkiinteistö voi vastustaa lisärakentamista sen ylä- tai alapuolelle. Näin suostumus kannattaisikin hankkia jo 3D-kiinteistöjen luovutusvaiheessa osana luovutussopimusta.

Hallituksen esityksessä tonttijaon sitovuutta koskevaa muutosta perusteltiin sillä, että 3D-kiinteistön sisältävissä hankkeissa rakennuslupavaiheessa voi ilmetä rakennustekninen tai muu vastaava tarve rakentaa esimerkiksi rajaa osoittava väliseinä tonttijaosta hieman poiketen. Muutos voitaisiin toteuttaa naapurin suostumuksella ilman tonttijaon muuttamiseen ryhtymistä. Jos tonttijako ja rakennuslupavaihe etenee rinnakkain hyödyntäen samoja piirustuksia, tarvetta poikkeamismahdollisuuden soveltamiseen ei ole. Samalla tämä luo mahdollisuuden joustaa rakennussuunnittelussa etenkin

¹⁴⁷ Häkkänen 2016, s. 417–418.

hankkeissa, jotka toteutetaan yhtenä kokonaisuutena.¹⁴⁸ *Junnila* on todennut, että tonttijakovaihetta helpottaisi se, jos rakennuspiirustukset olisivat jo olemassa.¹⁴⁹

Voidaan pohtia, alentaako mahdollisuus poiketa sitovasta tonttijaosta tonttijaon tarkoituksenmukaisuudelle asetettuja vaatimuksia? Erityisesti eri rakennuttajien toteuttaessa hanketta yhteisymmärryksessä sitovan tonttijaon mukaisista rajoista voitaisiin rakentamisessa poiketa keskinäisin suostumuksin. Kuinka merkityksellistä tällöin on pohtia kyseistä rakennushanketta koskevan sitovan tonttijaon tarkoituksenmukaisuutta? Tällöin arviointi kiinnittyy siihen, mikä katsotaan poikkeamiseksi *vähäisessä määrin* MRL 81 a §:n tarkoittamalla tavalla. Poikkeamisen tarpeen on katsottavat liittyvän rakentamisen tekniseen toteutukseen. Rakenteelliset seikat on oltava selvillä kuitenkin viimeistään rakennuslupavaiheessa, minkä johdosta MRL 81 §:n pääsäännöstä poiketen, 3D-kiinteistön sisältävässä hankkeessa rakennuslupa voidaan myöntää, vaikka kiinteistöä ei olisi merkitty kiinteistörekisteriin.

3.1.3 Rakennusluvan myöntäminen ennen kiinteistönmuodostustoimitusta

Kuten edellä on mainittu, MRL 81.2 §:n pääsäännön mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Tästä säännöstä on poikettu lähinnä tilanteissa, kun rakennusluvan hakija on omistanut kaavatontin kaikki osat, lohkominen on ollut vireillä ja rakentamishanke on haluttu toteuttaa nopeutetulla aikataululla.¹⁵⁰ Vaikka 3D-kiinteistöksi lohkontavan alueen omistus olisi rakennusluvan hakijalla, 3D-kiinteistön osalta lohkomista ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista laittaa vireille ennen kuin tulevat rajat voidaan määrittää tarpeeksi tarkasti. Näin ollen aikaisempi poikkeusmahdollisuus rakennusluvan edellytyksistä ei sovellu läheisesti naapurikiinteistöihin kytköksissä oleviin 3D-kiinteistöihin.

Uuden MRL 81 a §:n 2 momentin mukaan rakennuslupa on mahdollista myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. 3D-kiinteistön rajojen määrittely edellyttää aivan erilaista tarkkuutta kuin peruskiinteistön rajojen määrittely, koska kiinteistö voi sijaita rakennuksen sisällä. Kolmiulotteista kiinteistöä ei ole mielekäästä rekisteröidä, jos on

¹⁴⁸ *HE 205/2017* vp, s. 44–45.

¹⁴⁹ *Junnila* 2017, s. 53.

¹⁵⁰ *Häkkinen* 2016, s. 420.

todennäköistä, että sen ulottuvuus muuttuu rakennuslupavaiheessa. Näin ollen muodostamisen edellytyksenä ei aina ole voimassa oleva rakennuslupa, vaan rakennuslupa toimii tietyllä tapaa pohjana kiinteistönmuodostamiselle.¹⁵¹

Mahdollisuus myöntää rakennuslupa ennen kiinteistön merkitsemistä kiinteistörekisteriin tarkoittaa sitä, että rakennuksen sisäisten seinien ja rakenteiden tarkka sijainti voidaan huomioida kiinteistön rekisteröinnissä KMA 20 §:ä silmällä pitäen.¹⁵² Kiinteistön rekisteröinnin tapahtuminen mahdollisimman pian taataan MRL 81 a §:n 2 momentissa, jonka mukaan rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä. Kun 3D-kiinteistö on muodostettu MRL 81 a §:n 2 momentin nojalla, voidaan 3D-kiinteistön sisältävä rakennushanke käytännössä toteuttaa siten, että kiinteistöt merkitään kiinteistörekisteriin vasta rakentamisvaiheen jälkeen.

Työryhmämietinnössä jopa lähdettiin siitä, että ainakin rakennuskorttelin sisällä 3D-kiinteistönmuodostus edellyttäisi voimassa olevaa rakennuslupaa.¹⁵³ Ruotsin lainsäädännössä FBL 4.25 §:n mukaan viranomaisen voi asettaa tietyn aikarajan, johon mennessä hankkeen on valmistuttava, jos lupa on myönnetty ennen kiinteistön merkitsemistä rekisteriin. *Lammin* näkemys siitä, että 3D-kiinteistönmuodostuksen tulisi perustua tosiasialliseen hankkeeseen, noudattaa mietinnössä esitettyä lähtökohtaa ja Ruotsin lainsäädäntöön tehtyä valintaa, sillä hän on kannattanut sitä, että Ruotsin tyyliin edellytettäisiin hankkeen valmistumista tiettyyn päivämäärään mennessä.¹⁵⁴ *Hokkasen* mukaan menettely korostaa rakennusluvan merkitystä. Kuitenkin rakennusluvan voimassa olon avulla voitaisiin estää rakentamattomien 3D-kiinteistöjen synty ja vähentää poikkeuslupamenettelyitä. Edellytyksenä järjestelmän toimivuudelle hän asetti sen, että rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviä täsmennetään.¹⁵⁵

MRL 135 §:ssä on rakennusluvan yleiset edellytykset asemakaava-alueella. 3D-kiinteistön sisältävän hankkeen rakennusluvan saamiseksi voidaan kuitenkin edellyttää entistä tarkempaa selvitystä siitä, miten rakennuksen sisäiset asiat on tarkoitus hoitaa. Tarkempien selvitysten tekeminen voi taas edellyttää hankkeeseen osallistuvilta tahoilta entistä laajempaa yhteisymmärrystä sekä tarkempia sopimuksia esimerkiksi rasitteista sekä yhteisistä rakenteellisista ja taloteknisistä järjestelyistä. Jos koko hankkeelle ei haeta

¹⁵¹ HE 205/2017 vp, s. 27–28.

¹⁵² HE 205/2017 vp, s. 45.

¹⁵³ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 27.

¹⁵⁴ *Lammi* HLR 2012, s. 242–243.

¹⁵⁵ *Hokkanen* 2004, s. 56.

samanaikaisesti rakennuslupaa, voidaan kiinteistönomistajalta edellyttää laajempia, esimerkiksi muitakin kiinteistöjä koskevia selvityksiä kaupunkikuvasta.¹⁵⁶ Selvitysten laajuutta voi olla vaikea arvioida etukäteen, koska uudistus mietityttää myös rakennusvalvonnassa. Esimerkiksi paloturvallisuusmääräykset on aiemmin kytketty etäisyyksiin toisista kiinteistöistä.¹⁵⁷ 3D-kiinteistöjen kohdalla etäisyyttä ei ole välttämättä ollenkaan, jos kiinteistö sijaitsevat samassa rakennuksessa.

Häkkäsen mukaan ohjeellisen tonttijaon alueella rakennuslupa voidaan evätä, mikäli rakennusluvan käsittämän alueen ulkopuolelle jäisi alue, jota ei voida käyttää rakentamiseen. Alue voisi olla käyttökelvoton esimerkiksi sen pienen koon tai kapean muodon takia.¹⁵⁸ Mielestäni myös sitovan tonttijaon alueella 3D-kiinteistöä koskeva rakennuslupa voitaisiin evätä, mikäli rakentaminen estäisi jäljelle jäävien alueiden hyödyntämisen. Arvioisin, että rakennusluvan ehdoissa tullaan myös kiinnittämään entistä tarkemmin huomiota esimerkiksi ennen rakennuksen käyttöönottoa perustettavien rasitteiden määrittelyyn, jotta 3D-kiinteistön käyttömahdollisuudet turvataan. Näin myös rakennuksen käyttöönottotarkastuksen merkitys korostuu.

Rakennuslupahakemusta koskevat edellytykset ovat MRL 131 §:ssä. Erityisesti edellytys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa, on mielenkiintoinen 3D-kiinteistönmuodostuksen kannalta. Jos rakennuspaikan hallinnan on tarkoitus perustua omistusoikeuteen eikä esimerkiksi maanvuokraoikeuteen, rakennusluvan hakeminen voi vaikeutua. Kuten on käynyt ilmi, 3D-kiinteistön sisältävän rakennushankkeeseen ryhtyminen voi edellyttää laajempaa suunnittelutyötä, mikä puolestaan luo epävarmuutta hankkeen toteutumiselle ja hankkeesta aiheutuvien kustannusten jakamiselle. Näin ollen arvioin 3D-kiinteistön kauppoja tehtävän peruskiinteistöjä koskevia kauppoja enemmän ehdollisina esimerkiksi siten, että kaupan toteutuminen kiinnitetään rakennusluvan saamiseen. Riittääkö rakennuspaikan hallintaan luovutussopimuksen tekeminen, vaikka luovutussopimus olisi ehdollinen? Seuraavaksi onkin tarkoituksenmukaista siirtyä käsittelemään 3D-kiinteistön omistusoikeuden syntymistä ja luovutusta.

¹⁵⁶ HE 205/2017 vp, s. 33–34.

¹⁵⁷ Junnila 2017, s. 53.

¹⁵⁸ Häkkänen 2016, s. 422.

3.2 3D-kiinteistö ja saantoon perustuva kiinteistöoimitus

3.2.1 3D-kiinteistön omistusoikeuden syntyminen ja luovuttaminen

Kuten edellisessä luvussa on käynyt ilmi, 3D-kiinteistön rakentamisen ehdottomana edellytyksenä ei ole 3D-kiinteistön erottaminen peruskiinteistöstä kiinteistönmuodostamismenettelyssä. Hyvin todennäköisesti 3D-kiinteistön rakentamiseen haetaan lupaa ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Jos rakentamista ei toteuta peruskiinteistön omistaja, rakennushankkeen osapuolet voivat haluta sopia 3D-kiinteistön hallintaoikeudesta ennen rakentamisen aloittamista. Kyseeseen voi tulla 3D-kiinteistön omistusoikeuden luovutus, jolloin omistusoikeudesta disponoidaan ennen kuin 3D-kiinteistö on oma rekisteriyksikkönsä. Tällöin on keskeistä miettiä, milloin 3D-kiinteistöstä tulee itsenäinen omistamisen kohde.

3D-kiinteistöjen luovutukset ovat vahvasti sidoksissa käsitykseen asemakaavan sisällöstä. Riski siitä, että peruskiinteistöstä erotettava, 3D-kiinteistöksi muodostettavaa, määräalaa ei voitaisikaan muodostaa omaksi kiinteistöksi, jää luovutuksen osapuolille.¹⁵⁹ Jos 3D-kiinteistöksi muodostettavan määräalan kauppa tehdään esimerkiksi ennen kolmiulotteisen sitovan tonttijaon laatimista, herää kysymys, onko kyseessä ollenkaan itsenäisen kiinteistön kauppa vai koskeeko kauppa käytännössä peruskiinteistön määräosaa? Lisäksi myöhemmin kolmiulotteista tonttijakoa laadittaessa voi käydä ilmi, että tonttijako ei esimerkiksi täytä tonttijaolta vaadittavaa tarkoituksenmukaisuutta.

Voidaan ajatella, että 3D-kiinteistön peruskiinteistöstä erillinen omistusoikeus on mahdollista luovuttaa, kun 3D-kiinteistön erottaminen peruskiinteistöstä on asemakaavan mukaan mahdollista ja alue sisältyy sitovaan tonttijakoon (KRL 2.2 §). Ilman kyseisten edellytysten täyttymistä, itsenäisestä omistusoikeudesta ei ole tarkoituksenmukaista puhua, koska aluetta ei olisi mahdollista erottaa omaksi kiinteistöksi. Kun edellytykset täyttyvät, alueen omistajuudesta voidaan määrätä luovutussopimuksella. 3D-kiinteistönmuodostus tuo ehdottomasti omat haasteensa kiinteistön luovutukseen ja omistusoikeuden siirtämiseen, mitä tarkastellaan seuraavaksi. Tutkielman rajaus huomioon ottaen, perehdyn tarkemmin ainoastaan vapaaehtoiisiin luovutussopimuksiin.¹⁶⁰

¹⁵⁹ HE 205/2017 vp, s. 41.

¹⁶⁰ Oletuksena on, että myös esimerkiksi julkisen liikenteen tarpeisiin varattava tila hankitaan vapaaehtoisin luovutussopimuksin. Mahdollinen on myös kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta

Ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa *Grauersin* mukaan kiinteistökauppa on pätemätön, jos kiinteistönmuodostusta ei tehdä kaupan mukaisesti. Jos kauppaa pidettäisiin pätevänä siitä huolimatta, että kiinteistönmuodostustoimitusta ei voida suorittaa, tarkoittaisi se sopimukseen perustuvan kiinteistötoimituksen mahdollisuutta.¹⁶¹ Tämä kiinteistökaupan pätevyyttä koskeva edellytys on 3D-kiinteistön omistusoikeuden kannalta keskeinen, koska tutkielmassa 3D-kiinteistöllä tarkoitetaan erityisesti sitovan tonttijaon mukaista tonttia, joka muodostetaan lohkomalla tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella (KML 20 §). Siten 3D-kiinteistöä ei voida muodostaa pelkästään sopimusperusteisesti.

Kuten *Hokkanen* todennut, kiinteistön uudet omistus- ja käyttömuodot on laskettava aina omistajan hyödyksi.¹⁶² Kiinteistön omistajan käyttövaltaan puuttumisen edellytyksiä ei ole muutettu kolmiulotteiseen kiinteistöjärjestelmään siirryttäessä. Hallituksen esityksen mukaisesti kolmiulotteisen kiinteistön omistajan oikeudet johdetaan kaksiulotteisen peruskiinteistön omistajalta.¹⁶³ Esimerkiksi uudet kaavamääräykset rakennuksen korkeudesta tai syvyydestä eivät automaattisesti tarkoita sitä, että maanomistajan omistusoikeus rajoittuisi kaavan tarkoittamaan tasoon ja loppuosaa määräisi muu taho.¹⁶⁴ Kolmiulotteisen sitovan tonttijaon laatiminen ei siten automaattisesti siirrä 3D-kiinteistön omistusoikeutta.

Jos peruskiinteistöstä erotettavan 3D-kiinteistön omistus on tarkoitus luovuttaa esimerkiksi toiselle rakennuttajalle, on kaupassa noudatettava, mitä maakaaren 2 luvussa säädetään kiinteistön kaupasta. Kiinteistön kaupassa tulee aina määritellä, mitä kaupan kohteeseen kuuluu ja mitä ei. Muuten lähtökohtana pidetään sitä, että kaupan kohteena ovat kiinteistön lisäksi siihen kuuluvat ainesosat ja tarpeisto, jotka myyjä omistaa.¹⁶⁵ Ainesosa- ja tarpeistosuhteet 3D-kiinteistön osalta määrittävät 3D-kiinteistön rajojen mukaan. Näin 3D-kiinteistöön kuuluu ainesosana maanpinnan yläpuolella olevan 3D-kiinteistön rajojen sisäpuolella oleva rakennuksen osa, vaikka rakennus on liitetty peruskiinteistöön kuuluvaan maapohjaan. Samoin maanalaiseen 3D-kiinteistöön kuuluu tilaa rajoittavat seinät, katto ja lattia. Tämän tarkoituksena on hallituksen esityksen

annetun lain (1977/603) mukainen lunastusmenettely, jota tässä tutkielmassa ei käsitellä tarkemmin. Lakimuutosten myötä ei otettu käyttöön uusia lunastusperusteita.

¹⁶¹ *Grauers* 2012, s. 18. Yksityistä, sopimuksiin perustuvaa (*sämjedelning*), kiinteistönmuodostusta ei Ruotsissakaan ole sallittu, koska toimiva kiinteistönmuodostus- ja rekisteröinti ovat edellytyksiä muun muassa turvalliselle kiinteistöjen vaihdannalle ja vakuuskäytölle. *Grauers* 2012, s. 73.

¹⁶² *Hokkanen* 2004, s. 9. Ks. myös *Hollo* 2008, s. 43.

¹⁶³ *HE 205/2017 vp*, s. 49–50.

¹⁶⁴ *Hollo* 2008, s. 35.

¹⁶⁵ *Kasso* 2014a, s. 8.

mukaan estää se, että 3D-kiinteistö jäisi avoimesti määritellyksi tilaksi.¹⁶⁶ Myös Ruotsissa lähtökohtana on pidetty sitä, että esine kuuluu siihen kiinteistöön, jonka alueella se sijaitsee pysyvästi.¹⁶⁷ *Grauers* on todennut, että kaupanteossa ainesosa- ja tarpeistosuhteista voidaan vielä sopia, tämän jälkeen kiinteistö ja sen ainesosat ja tarpeistot nähdään kokonaisuutena esimerkiksi panttioikeuden ja insolvenssimenettelyjen kannalta.¹⁶⁸

Lewenhauptin mukaan 3D- ja peruskiinteistöjen välisillä rasitteilla on mahdollisuus vaikuttaa kiinteistöjen ainesosa ja tarpeistosuhteiden määrittelyyn. Siten ehkäistään tilanne, jossa kiinteistön omistaja investoisi suuria summia rakennelmaan, joka ei kuuluisikaan osaksi kyseistä kiinteistöä ja turvataan kiinteistöjen pysyvyys.¹⁶⁹ Jos peruskiinteistöön on kohdistunut oikeuksia kiinteistön ulottuvuuden ulkopuolelle jäävään tilaan, esimerkiksi rasiteoikeuksia, oikeuttavat ne edelleen lähtökohtaisesti peruskiinteistön omistajaa.¹⁷⁰ Jos oikeuksia on tarkoitus siirtää kolmiulotteisen kiinteistön omistajan nimiin, tulisi esimerkiksi niitä koskevaa yhteisjärjestelysopimusta muuttaa. Jos 3D-kiinteistön kaupassa halutaan poiketa edellä mainituista pääsäännöistä, on 3D-kiinteistön rajojen sisälle jäävästä rakennuksen osasta sovittava kauppakirjassa. Voidaan sopia, että tietty rakennuksen osa jää peruskiinteistön omistajalle ja siten peruskiinteistön tarpeistoksi.

Vaikka 3D-kiinteistö on tarkoitus muodostaa hankkeen eri toteuttajien yhteisymmärryksessä, vaatii kaupanteko silti kattavat esivalmistelut. Muun muassa kiinteistöjen rajat pitää miettiä ja suunnitella etukäteen, miten kiinteistöjen yhteistoiminta järjestetään. *Victorin* toteaa, että kauppakirjassa tulisi lisäksi olla ehto, jonka mukaan osapuolet sitoutuvat kaupantekoon, vaikka maanmittausviranomaisen ehdottaisikin joitakin sopimuksen ehtoja muutettavan, sopimuksen pääasiallisen tarkoituksen silti pysyessä samana.¹⁷¹ Kuten edellä on käynyt ilmi, myös rakennuslupavaiheessa voi ilmetä tarpeita muuttaa kiinteistön ulottuvuutta, mikä tulisi huomioida kaupan ehdoissa. Kyseeseen voi myös tulla tilanne, jossa 3D-kiinteistöä ei voidakaan rakentaa, jos sen ylä- tai alapuolisen kiinteistön rakentaminen estyy 3D-kiinteistön omistajasta riippumattomasta syystä. Erilaisten sopimussakkoehdojen merkitys voi kasvaa.

¹⁶⁶ HE 205/2017 vp, s. 40.

¹⁶⁷ *Grauers* 2012, s. 84 ja *Victorin* SVJT 4/2004, s. 358.

¹⁶⁸ *Grauers* 2012, s. 98.

¹⁶⁹ *Lewenhaupt* 2006, s. 128–129. Ks. myös *Julstad – Sjödin* 2005, s. 78.

¹⁷⁰ HE 205/2017 vp, s. 49–50. Ks. myös *Viitanen* 2002, s. 26–27.

¹⁷¹ *Victorin* SVJT 4/2004, s. 360.

Varsinkin eri käyttötarkoitusten erottamisen kannalta merkityksellisiä kiinteistön kauppakirjaan tyypillisesti sisältyviä ehtoja ovat myös hallinnanluovutuksen ajankohta, ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus maa-alueen luovutuksen yhteydessä, kiinteistöön kohdistuneet kiinnitykset ja kiinteistöveron maksaminen. Kun 3D-kiinteistö muodostettaisiin asuinrakentamista ajatellen sellaisen kiinteistön päälle, jonka käyttötarkoitus on ollut muu kuin asuminen, voi maapohjan laadun selvittäminen olla asianmukaista. Vaikka itse lisärakentaminen ei liity maapohjaan, voi asuinrakentamiseen liittyvät toiminnot, kuten leikki- ja pyöräpaikat, sijoittua maan tasalle.

Hallinnanluovutusajankohta tulee 3D-kiinteistön osalta määräytymään todennäköisesti sen mukaan, milloin kiinteistön rakentaminen on tarkoitus aloittaa ja kuka vastaa rakentamisen suunnittelusta. MK 2:16 §:n mukaan vastuu kiinteistön vahingoittumisesta siirtyy ostajalle kaupanteon yhteydessä. Vaaranvastuun siirtyminen voi osoittautua ongelmalliseksi, kun päällekkäisiä kiinteistöjä rakennetaan eri aikaan. Tutkielmassa ei kuitenkaan perehdytä tarkemmin vaaranvastuun siirtymiseen tai kiinteistökaupan virheisiin.¹⁷² 3D-kiinteistön omistusoikeus siirtyy lähtökohtaisesti kauppakirjan allekirjoituksella, jos kauppakirjassa ei ole MK 2:2 §:n mukaisia omistusoikeuden siirtymistä koskevia lykkäviä ehtoja.

MK 11:1 §:n mukaisesti myös 3D-kiinteistö on lainhuudatettava ja lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tekemisestä. Lainhuutoa on siten haettava, vaikka kiinteistönmuodostustoimitusta ei olisi vielä tehty. MK 11:7 §:n mukaan kirjaamisviranomaisen siirtää omasta aloitteestaan määräosaan tai määräälaan myönnetyn lainhuudon koskemaan siitä muodostettua kiinteistöä, kun kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin. Lainhuudon saajaksi merkitään se, jolle lainhuuto määräosaan tai määräälaan on viimeksi myönnetty.

Lainhuudon kirjaus ei itsessään saa aikaan omistusoikeuden siirtymistä, vaan ainoastaan toteaa omistajanvaihdoksen tapahtuneen.¹⁷³ Kun lainhuuto koskee peruskiinteistöstä luovutettua määräälaa, selviää määrääalan ulottuvuus ainesosa- ja tarpeistosuhteineen osapuolten välisestä kauppakirjasta. Voidaan siis ajatella, että 3D-kiinteistön omistusoikeus siirtyy luovutussopimuksella, mutta omistamisen julkisuus täyttyy 3D-

¹⁷² Kyseeseen voisi tulla myös myyjän maksaman varainsiirtoveron oikaisu esimerkiksi tilanteessa, jossa kiinteistöä koskevaa asemakaavaa muutetaan ja 3D-kiinteistöjaotuksen katsotaan alentavan peruskiinteistön arvoa. Kiinteistökaupan virheistä ja verotuksesta lisää *Kasso* 2014a.

¹⁷³ *Kartio – Koulu – Lindfors – Tepora* 2010, s. 517.

kiinteistön osalta vasta kiinteistön rekisteröinnin jälkeen, mikä voi tapahtua vasta rakentamisen jälkeenkin. Tämä voi aiheuttaa ongelmia kaupan sivullissitovuuden kanssa.¹⁷⁴ Seuraavaksi siirryn käsittelemään tarkemmin 3D-kiinteistöä koskevaa kiinteistönmuodostamistoimitusta.

3.2.2 Kiinteistönmuodostustoimitus ja kiinteistörekisteriin merkitseminen

Lainvoimainen asemakaava, sitovan tonttijaon laatiminen, 3D-kiinteistöä koskeva rakennuslupa tai kiinteistökauppa eivät välittömästi tarkoita kiinteistönmuodostamisvaikutusta 3D-kiinteistöjenkään osalta, vaan 3D-kiinteistö muodostetaan omaksi rekisteriyksiköksi kiinteistönmuodostamistoimituksessa.¹⁷⁵ 3D-kiinteistönmuodostusta koskevat lakimuutokset eivät tuoneet mukanaan uudenlaisia kiinteistönmuodostamiseen tähtäviä menettelyjä, koska 3D-kiinteistöt muodostetaan samoin menettelyn kuin peruskiinteistöt. Ensisijaisena menettelynä kiinteistöjen erottamiseen on lohkomistoimitukset.¹⁷⁶ Halkominen tulee kyseeseen lähinnä tilanteissa, joissa peruskiinteistön yhteisomistus puretaan muodostamalla kiinteistö peruskiinteistön alle tai yläpuolelle.¹⁷⁷ Käyttötarkoitusten erottamisessa on lähtökohtaisesti kyse lohkomisesta, kun peruskiinteistöstä erotettavat alueet on määritelty rajoiltaan peruskiinteistön omistajan ja luovutuksensaajan kesken kauppakirjassa.

Kiinteistönmuodostamislain 20 §:ssä määritellään lohkomisen sisältö. KML 20:1 §:n (2018/463) mukaan rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätty alue tai vaaka- ja pystysuunnassa ulottuvuuksiltaan ja sijainniltaan määrätty kokonaisuus (määräala) muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Näin ollen määräalan ei tarvitse enää olla rajoiltaan määritelty maanpinnan alue, vaan se voi olla horisontaalisesti ja vertikaalisesti ulottuvuuksiltaan ja sijainniltaan määritelty kokonaisuus, jolla tarkoitetaan kolmiulotteista kiinteistöä. Lohkomisen perustuesa 3D-kiinteistön kauppaan, KML 22.2 §:n mukaan saantoon perustuva määräalan lohkomisen tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen on merkintä määräalan lainhuudon lainhuuto-

¹⁷⁴ Kun 3D-kiinteistön lainhuutoa ei ole kirjattu, voisi syntyä tilanne, jossa 3D-kiinteistön myy eteenpäin joku muu kuin kiinteistön todellinen omistaja. Sivullissuojasta kiinteistön kaupassa *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 548–564.

¹⁷⁵ *HE 205/2017 vp*, s. 39.

¹⁷⁶ *HE 205/2017 vp*, s. 32–35. Myös Ruotsissa lohkomisen on ensisijainen keino 3D-kiinteistön erottamiseen. *Lewenhaupt* 2006, s. 45.

¹⁷⁷ *HE 205/2017 vp*, s. 40.

ja kiinnitysrekisteriin. Jos lohkominen ei perustu omistajanvaihdokseen, lohkomista saa hakea määräalan omistaja tai osaomistaja, jolla on lainhuuto määräalaan (KML 22.1 §).

Kolmiulotteisen kiinteistön *perussäännös* on kiinteistörekisterilaissa, jonka 2.2 §:n mukaan kiinteistörekisteriin kiinteistöinä merkittävät tontit, yleiset alueet ja lunastusyksiköt voivat olla rajoiltaan sekä pysty- että vaakasuunnassa määrättyjä kokonaisuuksia eli *kolmiulotteisia kiinteistöjä*. Momentin mukaan kolmiulotteiset kiinteistöt merkitään kiinteistörekisteriin, jos ne sijaitsevat asemakaava-alueella, eikä asemakaavan sisällöstä muuta johdu. Lisäksi kolmiulotteisen tontin rekisteröinnin edellytyksenä on sen sisältyminen sitovaan tonttijakoon.

Muutos ei tarkoita hallituksen esityksen mukaan sitä, että 3D-kiinteistön rekisteröimiseksi kaavassa pitää olla nimenomainen maininta, että kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen on mahdollista. Tämä edellyttäisi aina asemakaavan muuttamista kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen mahdollistamiseksi. Käytännössä edellytys siis tarkoittaa, että kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen ei saa olla ristiriidassa olemassa olevan kaavan toteuttamisen kanssa. Esimerkkinä mainittiin tilanne, jossa alue on kaavoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi, jonka rakennustehokkuus ei mahdollista 3D-kiinteistön muodostamista ilman kaavan muuttamista.¹⁷⁸ Jos kyseessä on kaavatontti, kaavatontin on oltava kolmiulotteinen tai se on muutettava sellaiseksi.¹⁷⁹ Kun peruskiinteistön kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty olemassa olevissa rakennuksissa, ei lisärakentamiseen tarkoitettua 3D-kiinteistöä voida muodostaa tai rekisteröidä.

Rekisteröity 3D-kiinteistö voi siis olla tontti, yhteinen alue tai lunastusyksikkö riippuen siitä, mihin käyttötarkoitukseen alue on asemakaavassa osoitettu. Ominaisuuksiltaan sen on rajoiltaan suljettu sekä vaaka- että pituussuunnaltaan määritelty tilavuus. Se voi sijaita maanpinnan ylä- tai alapuolella sekä osittain maanpinnan ylä- ja alapuolella. MRA 38 ja kiinteistörekisteriasetuksen (1996/970, KRA) 6.1 §:n 11 (2018/488) kohdan mukaan kolmiulotteiselle kiinteistölle ei osoiteta pinta-alaa tai osapinta-alaa.¹⁸⁰ KRA 6.1 §:n 11 kohdan mukaan kolmiulotteisten kiinteistöjen osalta kiinteistörekisteriin merkitään

¹⁷⁸ HE 205/2017 vp, s. 41–43.

¹⁷⁹ Paronen 2018.

¹⁸⁰ On mielenkiintoista, että hallituksen esityksessä ei ole mainittu ollenkaan etuostolain (1977/608) mukaista kunnan etuusto-oikeutta kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuostolain 5.1 §:n 1 kohdan mukaan etuusto-oikeutta ei ole, milloin kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 5 000 neliometriä tai sitä vähemmän. Kun 3D-kiinteistölle ei määritetä pinta-alaa, voisi ajatella, että etuusto-oikeus ei sovellu ollenkaan.

maanpintaan projisoitu pinta-ala. Hallituksen esityksen mukaan tällä tarkoitetaan korkeusasemaa suhteessa merenpinnan tasoon N2000-järjestelmässä.¹⁸¹ Lisäksi kohdan 15 mukaan merkitään kolmiulotteisen kiinteistön asema suhteessa kiinteistöön, josta se on muodostettu (peruskiinteistö), ylin ja alin korkeusasema valtakunnallisessa N2000-korkeusjärjestelmässä sekä välittömästi ylä- ja alapuolella olevat rekisteriyksiköt. KRA 10.2 §:n (2018/488) mukaan kolmiulotteisesta kiinteistöstä kiinteistörekisterikarttaan merkitään rekisteriyksikön tunnus ja maanpintaan projisoitu alue sekä lisätään kolmiulotteisen mallin kiinteistöstä sisältävä liitetiedosto.

¹⁸¹ HE 205/2017 vp, s. 26. Kyseessä on valtakunnallinen tarkkavaaitukseen perustuva korkeusjärjestelmä. Ks. Maanmittauslaitoksen verkkosivut.

4 3D-kiinteistö osana rakennuskokonaisuutta

4.1 3D-kiinteistö rakennushankkeen rahoituksen näkökulmasta

4.1.1 Oppi omistusoikeuden jakamattomuudesta

Luku 4 tarkastelee 3D-kiinteistöä osana laajempaa rakennuskokonaisuutta ja pyrkii vastaamaan kysymykseen, millaisiin kiinteistön omistamiseen liittyviin vastuisiin ja kustannuksiin 3D-kiinteistönmuodostuksella voidaan vaikuttaa. Luku käsittelee 3D-kiinteistöä ensin kiinteistön vakuuskäytön kannalta, sillä rahoituksellisen funktion voidaan odottaa muodostuvan keskeiseksi houkuttimeksi hyödyntää 3D-kiinteistönmuodostusta. 3D-kiinteistönmuodostus tuo sekä joustoa että varmuutta kiinteistön vakuuskäyttöön etenkin tilanteissa, joissa aiemmin eri käyttötarkoituksia sisältävä kiinteistö on omistettu eri tahojen toimesta yhteisesti. Oman ongelmansa luo kuitenkin se, miten 3D-kiinteistön vakuusarvo määritetään.

Omistusoikeuden jakamattomuudella tarkoitetaan perinteisesti sitä, että omistajan käyttövapauteen kuuluvia oikeuksia ei voida omistaa itsenäisinä. *Häkkäsen* mukaan esimerkiksi rakennusoikeus sisältyy omistajan hallintaoikeuteen, eikä rakennusoikeudesta voida määrätä itsenäisenä oikeutena tai luovuttaa sitä ilman kiinteistön omistusoikeuden luovuttamista. Rakennusoikeuden käytöstä voidaan määrätä, mutta tällöin rakennusoikeuden käyttöoikeus perustuu esimerkiksi maanvuokrasopimukseen.¹⁸² Rakennusoikeus tai maapohjan omistusoikeus eivät siis vaihda omistajaa tällaisissa tilanteissa.

Oikeusjärjestelmämme lähtökohtana on, että kiinteistöllä ja rakennuksella on omat saantoperusteensa, vaikkakin usein rakennus kuuluu ainesosana kiinteistöön tai kiinteistöön kohdistuvaan vuokraoikeuteen.¹⁸³ Rahoituslaitokset suhtautuvat kuitenkin suopeammin läpinäkyviin, helposti selvitettävissä oleviin omistus- ja hallintasuhteisiin. Tyypillisesti maapohjan ja sillä sijaitsevan rakennuksen omistuksen epäyhtenäisyys on luonut rajoitteensa luotonsaantimahdollisuuksille ja rakennuksen vakuusarvo on voinut olla jopa käyttökeltoton ilman omistus- ja hallintasuhteiden uudelleenjärjestelyjä. Ongelma muodostuu muun muassa siitä, että rakennuksen yhteisomistajalla, joka ei omista maata, ei ole ollut mahdollisuutta kirjata omistusoikeuttaan.¹⁸⁴ Kyseinen sääntö

¹⁸² *Häkkänen* 2016, s. 436.

¹⁸³ *Niemi* 2008, s. 503.

¹⁸⁴ *Niemi* on käyttänyt esimerkkinä tilannetta, joissa puoliset rakentavat yhdessä vain toisen puolison omistamalle maalle ja puolisojen on tarkoitus hakea lainaa yhdessä. *Niemi* 2008, s. 516–517.

aiheuttaa ongelmia tilanteessa, joissa maapohjan omistaja ei toteuta rakennushanketta, vaan toteuttajana on ulkopuolinen toimija. Toinen kiinteistön vakuuskäytön kannalta ongelmallinen tilanne syntyy, kun maapohjan omistajuus on hajaantunut usealle eri taholle ja eri tahot toteuttavat omia hankkeitaan esimerkiksi hallinnanjakosopimukseen perustuen.

Tilanne on johtanut siihen, että maapohjan omistus- ja hallintasuhteet on pitänyt uudelleen järjestellä, jotta rakennusta on voitu käyttää lainan vakuutena. Häkkäsen mukaan ratkaisuna on ollut vapaaehtoiset kaupat tai tontinosan lunastusmenettelyt.¹⁸⁵ Lisäksi ennen 3D-kiinteistönmuodostusta kotimaisen oikeusjärjestelmän mukaan kiinteistön omistus on ollut yhtenäistä käyttötarkoitusten kerrostuneisuudesta huolimatta. Uudistuksen myötä käyttötarkoitukset voivat muodostaa omistuksellisesti itsenäisiä yksiköitä.¹⁸⁶

3D-kiinteistönmuodostuksen on arvioitu helpottavan rakennusten käyttämistä lainan vakuutena, kun hallinta- ja omistussuhteet voidaan järjestää entistä läpinäkyvämmiin.¹⁸⁷ Oppi omistusoikeuden jakamattomuudesta ei siis rajoita 3D-kiinteistön muodostamista, sillä 3D-kiinteistöä muodostettaessa kiinteistöstä erotetaan itsenäinen omistuksen yksikkö kaikkine omistajalle kuuluvine oikeuksineen.¹⁸⁸ Vaikka 3D-kiinteistö olisi kolmiulotteinen tilavuus peruskiinteistölle rakennetussa rakennuksessa eikä siihen kuuluisi ollenkaan maapohjaa, voidaan sen omistussuhteet saattaa julkisiksi lainhuutoa hakemalla (KML 11 luku). Silloin tilavuuteen voidaan vahvistaa kiinnitys (MK 16:1 §) ja näin käyttää tilavuutta luoton vakuutena (MK 17:1 §). Tämä mahdollistaa käyttämättä jääneen rakennusoikeuden luovuttamisen eteenpäin. Näin myös pelkän rakennuksen vakuuskäyttö helpottuu, mitä käsitellään seuraavaksi.

4.1.2 3D-kiinteistö lainan vakuutena

Reaaliluottokompetenssilla tarkoitetaan omistajan kompetenssia käyttää omistusoikeuttaan esineeseen luoton vakuutena perustamalla siihen panttioikeus.¹⁸⁹ Maakaaren 15:2 §:n mukaan panttioikeus kiinteistöön perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnitystä

¹⁸⁵ Häkkänen 2016, s. 419

¹⁸⁶ Hollo 2008, s. 35–36.

¹⁸⁷ HE 205/2017 vp, s. 32.

¹⁸⁸ Häkkänen 2016, s. 438.

¹⁸⁹ Tepora BLF 2004, s. 334.

koskeva sähköinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi. Siten kiinteistöpanntioikeuden perustamisen välttämätön edellytys on kiinnityksen vahvistaminen kiinteistöön, vaikka kiinteistöpanntioikeuden perustaminen tapahtuukin erillisenä oikeustoimena kiinteistön omistajan, velallisen, ja velkojan välillä. Kiinteistöön kohdistuva kiinnitys kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, mutta kyseessä ei ole oikeuden kirjaaminen, vaan kirjaus oikeuden perustamista varten.¹⁹⁰ Kiinnityksen hakeminen ei siis itsessään perusta kenellekään panttioikeutta kiinteistöön. Panttaus tapahtuu kauppakaaren (1958/180, KK) 10 luvun säännöksiä noudattaen.

Maakaaren 16:1 §:n mukaan kiinnitys saadaan vahvistaa kiinteistöön, määräosin omistetun kiinteistön määräosaan ja muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräalaan. Kiinnityksen edellytyksenä on, että sen kohteeseen voidaan myöntää lainhuuto. MK 16:2.3 §:n mukaan kiinnitys saadaan vahvistaa koko kiinteistöön, vaikka se omistetaan määräosin, jollei sopimusta kiinteistön hallinnasta ole kirjattu ja jollei johonkin määräosaan ole aikaisemmin vahvistettu erillistä kiinnitystä. Kiinnityksen ulottuvuus on näin ollen perinteisesti sama kuin kiinteistön ulottuvuus, ellei kiinteistön hallintaa ole jaettu. Kun hallinta on jaettu hallinnanjakosopimuksella ja sopimus on kirjattu, koko kiinteistöä ei voida enää muita yhteisomistajia kuulematta kiinnittää. Ongelmallisiksi muodostuvat tilanteet, jossa kolmas osapuoli haluaisi toteuttaa maanpäällisen tai maanalaisen hankkeen kiinteistölle ja tarvitsee sijoitukselleen itsenäistä, kiinteistön omistajasta riippumatonta, rahoitusta.¹⁹¹ *Niemen* mukaan luotonantajat pitävät määräosan kauppaa-arvoa ja näin ollen myös vakuusarvoa heikkona, jolloin yhteisomistajien on pitänyt kiinnittää ja pantata kiinteistö kokonaisuudessaan.¹⁹²

3D-kiinteistön käyttöön lainan vakuutena sovelletaan samoja säännöksiä, kuin peruskiinteistön vakuuskäyttöön. Kun peruskiinteistöstä erotetaan 3D-kiinteistö, voidaan 3D-kiinteistöä käyttää itsenäisenä vakuuskohteena. 3D-kiinteistön käyttö lainan vakuutena voi olla helpompaa kuin ensin hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen ja tämän jälkeen kiinteistön määräosan kiinnittäminen ja panttaaminen tai koko kiinteistön kiinnittäminen ja panttaaminen yhteisomistajien toimesta. 3D-kiinteistön vakuuskäyttö on myös läpinäkyvämpää kuin kiinteistön määräosan tai vuokraoikeuden: 3D-kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen ulottuvuus perustuu lainhuuto- ja

¹⁹⁰ *Niemi* 2010, s. 229.

¹⁹¹ *Eriksson* 2010, s. 67 ja *Niemi* 2010, s. 236.

¹⁹² *Niemi* 2010, s. 235.

kiinnitysrekisterin tietoihin. Tällöin ei lähtökohtaisesti pidä sopimusjärjestelyihin perustuvan hallinnan tavoin kaivaa tietoja sopimuksen mukaisista hallinta-alueista.

Kun käsitellään rakentamista samalla kiinteistöllä eri käyttötarkoituksiin kiinteistön yhteisomistajien toimesta, koko kiinteistön panttaaminen ei ole houkutteleva vaihtoehto. Toteuttajat tuskin haluavat ottaa yhteistä lainaa, ja näin ottaa riskin muiden toteuttajien suorituskyvyttömyydestä. Kun paljon rakennusoikeutta käsittävä peruskiinteistö pilkottaisiin 3D-kiinteistöiksi ja 3D-kiinteistöt toteutettaisiin erillisinä hankkeina, olisi mahdollista säästää pääomakuluissa. Vierasta pääomaa voitaisiin hakea kerralla vähemmän, jolloin korkokustannuksissa säästettäisiin. 3D-kiinteistön vakuusarvon määrittely voi kuitenkin osoittautua ongelmalliseksi, kun peruskiinteistöihin noudatettuja perusteita ei voida suoraan soveltaa.

4.1.3 3D-kiinteistön vakuusarvon määrittely

Kuten edelläkin on käynyt ilmi, 3D-kiinteistöä koskee yleiset kiinteistöön liittyvät oikeudelliset mekanismit, joten se voi olla lainhuudon, vaihdannan ja kiinteistökiinnityksen kohteena ja yksikkönä aivan kuten kaksiulotteiset peruskiinteistöt.¹⁹³ Vuoden 2008 työryhmämuistiossa myös ehdotettiin, että kolmiulotteinen kiinteistö voidaan rinnastaa arvonmuodostuksessa perinteiseen kaksiulotteiseen kiinteistöön. Työryhmä arvioi, että kiinteistövarallisuudella olisi mahdollisuus jopa lisääntyä uudistuksen myötä.¹⁹⁴ Hallituksen esityksessä on kuitenkin todettu se tosia-asia, että 3D-kiinteistön riippuvuus muista kiinteistöistä ja sen toiminnan edellyttämät rasite- ja sopimusjärjestelyt voivat vaikuttaa negatiivisesti 3D-kiinteistön arvoon. Toisaalta 3D-kiinteistön hyväksi rasitteita voidaan perustaa myös omistajan suostumuksesta riippumatta (MRL 158 a § 2018/465), minkä on arveltu vaikuttavan positiivisesti 3D-kiinteistön arvoon.¹⁹⁵ 3D-kiinteistön vakuusarvon määrittelyä on syytä tutkia tarkemmin.

Arvostuksen lähtökohtana on ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa pidetty mahdollisuutta käyttää 3D-kiinteistöä eli arvo on perustunut rakennusoikeuteen.¹⁹⁶ Myös hallituksen esityksen mukaan vakuusarvon määrittelyyn vaikuttaa 3D-kiinteistön

¹⁹³ HE 205/2017 vp, s. 26.

¹⁹⁴ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 28.

¹⁹⁵ HE 205/2017 vp, s. 23.

¹⁹⁶ *Julstad – Sjödin* 2005, s. 127.

käyttömahdollisuudet. Esimerkiksi ilmassa olevan kiinteistön käyttömahdollisuudet ja näin ollen arvo ei ole yhtä hyvä kuin maanpinnalla sijaitsevan kiinteistön. Ilmassa olevan 3D-kiinteistön rakentaminen voi edellyttää, että ensin rakennetaan toinen kiinteistö.¹⁹⁷ Suomen Tuomariliiton lausunnon mukaan 3D-kiinteistön arvon tulisi olla selkeästi alempi kuin kaksiolotteisen peruskiinteistön.¹⁹⁸ Ilmassa olevan kiinteistön arvoa määriteltäessä on esimerkiksi varauduttava tilanteeseen, jossa maanpinnalla olevaa, 3D-kiinteistön alapuolista kiinteistöä, ei rakennettaisikaan ilmassa sijaitsevan 3D-kiinteistön omistajasta riippumattomasta syystä. Varsinkin usean toteuttajan yhteishankkeessa on varauduttava toisen rakennuttajan suorituskyvyttömyyteen.

Suomen Tuomariliiton lausunnossa on suhtauduttu muutenkin hyvin kriittisesti 3D-kiinteistöjen kiinnityskelpoisuuteen. Lausunnon mukaan 3D-kiinteistömuodostus voi luoda subprime-kriisiin rinnastuvan uhkan, koska 3D-kiinteistön arvottaminen voi osoittautua hankalaksi.¹⁹⁹ *Järvinen* toteaa uhkan olevan realistinen, jos käytäntö yleistyisi henkilöasiakkaiden keskuudessa. Laajojen rakennushankkeiden toteuttajilla on kuitenkin käytössään rahoituksen ja juridiikan asiantuntijoita.²⁰⁰ 3D-kiinteistömuodostuksen ehtojen ollessa tiukat, pidän epätodennäköisenä, että käytäntö yleistyisi henkilöasiakkaiden tai hyvin pienien toimijoiden keskuudessa ja näin aiheuttaisi uhkaa kiinteistömarkkinoiden vakaudelle.

Lainsäädännön arviointineuvoston lausunnossa hallituksen esitystä kritisoitiin siitä, että siinä ei oteta tarpeeksi selkeästi kantaa, miten 3D-kiinteistön vakuusarvo vaikuttaa peruskiinteistöjen vakuusarvon määrittelyyn.²⁰¹ Kysymys on mielenkiintoinen tilanteessa, jossa tietyille alueelle kaavoitetaan eri käyttötarkoituksia yhdistelevä rakennusprojekti, jonka toteutuksessa hyödynnetään 3D-kiinteistömuodostusta. Uskallan olettaa, että hankkeet voisivat käsittää yhä enemmän kokonaisrakennusoikeutta, koska hankkeen voi toteuttaa helpommin usea eri rakennusliike yhdessä.

Häkkinen on pohtinut väitöskirjassaan kaavoituksen myötä lisääntyvän rakennusoikeuden vaikutusta maanomistajan asemaan. Ajatellaanko rakennusoikeuden lisäävän omistajan käyttövapautta rakennusoikeuden lisäyksen suhteessa vai ajatellaanko

¹⁹⁷ HE 205/2017 vp, s. 30.

¹⁹⁸ Suomen Tuomariliiton lausunto 20.5.2017.

¹⁹⁹ Vuonna 2007 Yhdysvalloista alkanut kriisi perustui subprime-asuntolainoista johdettuihin arvottomiksi osoittautuneisiin arvopapereihin, joita myytiin luottolaitoksille ja sijoittajille. Markkina perustui asuntojen vahvaan vakuusarvoon ja niitä kohtaan tunnettuun luottamukseen. Suomen Tuomariliiton lausunto 20.5.2017.

²⁰⁰ *Järvinen* 2017, s. 17.

²⁰¹ Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto 9.11.2017 s. 3.

rakennusoikeuden rajoittavan ennen rajoittamatonta maanomistajan vapautta?²⁰² Kiinteistön vakuusarvon kannalta rakennusoikeuden lisäys laajentaa käyttövapautta ainakin vieraan pääoman saannin kannalta, koska vakuusarvon tulisi kasvaa rakennusoikeuden kasvaessa. Näin on varsinkin silloin, jos peruskiinteistöstä erotettavat 3D-kiinteistöt katsotaan itsenäisinä yksikköinä vakuusarvoltaan paremmiksi verrattuna tilanteeseen, jossa peruskiinteistön lisääntynyttä rakennusoikeutta ei erotettaisi omaksi kiinteistöksen.

Toisaalta, jos peruskiinteistöstä erotetaan rakennusoikeuden lisäyksen myötä maanpinnan ala- tai yläpuoliset 3D-kiinteistöt ja ne arvioidaan vakuusarvoltaan peruskiinteistöä huonommaksi, rakennusoikeuden lisäyksen voidaan ajatella alentavan kiinteistön arvoa. Näin ainakin verrattuna tilanteeseen, jossa koko peruskiinteistöä käytettäisiin lainan vakuutena ilman 3D-kiinteistönmuodostusta. Kiinteistöjen vakuusarvon summa taitaa kuitenkin jäädä tapauskohtaiseksi arvioinniksi. Mielestäni ei ole nykytiedon valossa yksioikoisesti mahdollista sanoa, onko 3D-kiinteistön vakuusarvo peruskiinteistöä parempi vai huonompi tai vaikuttaako 3D-kiinteistö sitä ympäröivien kiinteistöjen arvoon negatiivisesti vai positiivisesti.

Vertikaalisten osien arvottamisen ongelma on perustunut aieminkin siihen, että osien perustaminen tapahtuu kirjavin menettelyin eikä osille ole varsinaista markkinaa.²⁰³ Hallituksen esityksessä todetaankin melkoinen itsestäänselvyys: todellisuudessa vakuusarvon määrittely vakiintuu vasta luotonantajien käytännön myötä.²⁰⁴ Ennen markkinan vakiintumista, 3D-kiinteistön käyttöön lainan vakuutena sisältyy vakuuden arvostamisesta johtuvia riskejä, joihin luottolaitosten ja velallisen tulee varautua.

4.1.4 Vaikutus kiinteistömarkkinoihin ja velkojan asemaan

Etenkin ulkomaisten sijoittajien voimakas kiinnostus Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoihin on kasvattanut kiinteistömarkkinoiden kokoa ja pienentänyt tuottovaatimuksia. Suomen kiinteistömarkkinoiden koko suhteessa maan BKT:hen on EU-maista suurimpia. Kiinteistöalan lainakanta kasvaa keskimäärin muita yritys- ja asuntolainoja nopeammin. Yrityslainakannasta yli puolet ovat rakentamisessa ja kiinteistötoiminnassa. Osuus on yhä 30 prosentin luokkaa, vaikka edellisestä

²⁰² Häkkänen 2016, s. 66.

²⁰³ Hokkanen 2004, s. 8.

²⁰⁴ HE 205/2017 vp, s. 30.

vähennettäisiin asuntoyhteisöjen lainat. Toimialan suhdanneherkkyyden lisäksi lainojen riskeihin vaikuttavat erityisesti lainojen vakuudet ja takaisinmaksuajat. Rakentamisessa vakuudellisia ovat hieman yli 40 prosenttia lainoista, kun taas kiinteistöalalla jo noin 70 prosenttia lainoista on vakuudellisia.²⁰⁵

Vaikka kiinteistömarkkinat ovat kasvaneet, *Hokkanen* esitti jo vuonna 2004, että puutteellinen kiinteistöjärjestelmä voi hidastaa maankäytön ja yhteiskunnan kehitystä. Kehitystä ja investointeja estää epäselvyydet maanomistuksessa ja maanomistusyksiköiden rajoissa.²⁰⁶ Ongelmana on ollut se, että velkojan pitäisi voida luottopäätöstä tehdessä luottaa siihen, että kiinteistön ulottuvuus on rekisteritietojen ja ainesosanormien mukainen. Kiinteistöjärjestelmässämme ei voida kuitenkaan olettaa, että kaikki kiinteistöllä olevat rakennukset kuuluvat osaksi kiinteistöä. Rakennuksia ei merkitä kiinteistö- tai lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, vaan kiinteistöön kuuluvat rakennukset on selvitettävä ainesosanormiston perusteella.²⁰⁷ On täysin ymmärrettävää, että ulkomainen sijoittaja ei ole nähnyt houkuttelevana järjestelmää, jossa kiinteistön ja siihen kuuluvien rakennusten vakuusarvon määrittelemiseksi voidaan joutua tutustumaan lukuisiin eri sopimuksiin kiinteistön hallinta- ja omistusjärjestelyistä.

Hallituksen esityksessä arvioitiin, että 3D-kiinteistönmuodostus helpottaisi entisestään vieraan pääoman saatavuutta ja alentaisi vieraan pääoman kustannuksia. Pääoman helpompi saatavuus puolestaan voisi nopeuttaa hankkeiden toteutusaikataulua. 3D-kiinteistönmuodostus pienentää lainojen vakuuksiin liittyviä riskejä siten, että eri käyttötarkoituksiin ja eri tahojen toimesta toteutettavia rakennuskohteita voidaan käyttää entistä helpommin lainan vakuutena. Vieraan pääoman kustannukset puolestaan alenisivat, kun sama toteuttaja voi pilkkoa vieraan pääoman ja sen vaatimat vakuudet pienempiin osiin toteutusaikataulun mukaan. Ulkomaisille sijoittajille omistusoikeuteen perustuvat vakuusjärjestelyt näyttäytyvät houkuttelevimmilta, jolloin kilpailu kiinteistömarkkinoilla voi kasvaa ja omalta osaltaan alentaa pääomakustannuksia.²⁰⁸

3D-kiinteistönmuodostus ei uhkaa niitä velkojia, joiden panttioikeus perustuu kiinnitykseen, joka on vahvistettu peruskiinteistöön, josta aiotaan erottaa uusi 3D-kiinteistö. *Surrogaattiperiaatetta* ilmentävän MK 16:10.2 §:n mukaan kiinteistöön vahvistettu kiinnitys kohdistuu täysimääräisesti kiinteistöstä halkomalla, lohkomalla tai

²⁰⁵ *Koskinen – Savolainen – Tolkki* 2018, s. 8–11.

²⁰⁶ *Hokkanen* 2004, s. 7–9.

²⁰⁷ *Niemi* 2008, s. 504.

²⁰⁸ *HE 205/2017 vp*, s. 30.

tontinmittauksella muodostettuihin kiinteistöihin. Kun panttikirja on kiinteistön omistajan hallussa lainoittamattomana, suostumuksia ei edellytetä.

Tietenkin 3D-kiinteistöjä muodostettaessa joudutaan pohtimaan kiinteistön ja siihen kohdistuva kiinnityksen ulottuvuutta, kun muodostetaan uusia kiinteistöjä olemassa olevien alle, päälle tai sisälle. Kiinnityksen ulottuvuus perustuu kiinnityksen hakemishetkellä voimassa olleeseen käsitykseen kiinteistön ulottuvuudesta. Jos kiinteistön ulottuvuus perustellaan maanomistajan intressien ja kiinteistön käyttömahdollisuuksien kautta, voisi maanomistaja muodostaa uusia vakuusarvoa omaavia yksiköitä kiinteistön horisontaalisista, käyttämättä jääneistä tasoista. Ongelmalliseksi muodostuu siten se, kuinka pitkälle velkoja on voinut olettaa kiinteistön ja siten kiinnityksen ulottuvuuden jatkuvan. Pitäisinkin todennäköisenä, että 3D-kiinteistöä muodostettaessa kiinteistöistä, jotka ovat lainan vakuutena, tulisi kiinnitysten muuttamiseen aina saada suostumus velkojalta. Näin voitaisiin muodostaa kiinnityksistä vapaita uusia kiinteistöjä.

4.2 3D-kiinteistön suhde naapurikiinteistöihin

4.2.1 Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen vuoksi tarpeellinen rasite ja yhteisjärjestely

Kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän myötä rakennukset voivat sisältää useita päällekkäisiä, vierekkäisiä ja sisäkkäisiä kiinteistöjä. Tällaisia kiinteistöjä voi olla mahdotonta käyttää itsenäisesti, joten niiden päivittäinen käyttö edellyttää toisten kiinteistöjen käyttöä esimerkiksi kulkemisen ja rakenteiden tukemisen järjestämiseksi.²⁰⁹ Toisaalta eri käyttötarkoituksiin perustuvien kiinteistöjen rajoilla on mahdollista kohdentaa kiinteistön käyttöön liittyviä vastuita ja kustannuksia tarkoituksenmukaisemmin. Käsittelen sopimista kiinteistön omistajalle kuuluvista vastuista kiinnittämällä huomiota järjestelyihin, joita 3D-kiinteistön sisältävän rakennuskokonaisuuden käytön ja hallinnoinnin järjestämiseksi on toteutettava. Tutkittavana on rasiteoikeuksin turvattavat välttämättömät toiminnot sekä muut kiinteistön käyttöön liittyvät asiat. Lisäksi tarkastelen 3D-kiinteistönmuodostuksen vaikutusta rakennuskokonaisuuden kiinteistöverotukseen.

Ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa *Lewenhaupt* on esittänyt, että 3D-kiinteistönmuodostusta koskeva hakemus voitaisiin jopa hylätä, jos osapuolet eivät samalla hae tarpeellisten rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamista.²¹⁰ Keskeistä on erityisesti 3D-kiinteistöjen kulkuyhteyksien turvaaminen. KML 154.1 §:n 11 kohdan mukaan kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena oikeus kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella ja kulkuyhteyttä varten tarvittava alue voidaan määritellä myös kolmiulotteisena. Jos kulkuyhteyden järjestäminen edellyttää toisella kiinteistöllä olevan rakennuksen hyödyntämistä, kyseeseen tulee rakennusrasitteen perustaminen.²¹¹ Toisiinsa nähden päällekkäiset 3D-kiinteistöt eivät varsinaisesti käsitä yhteisiä kulkureittejä, vaan yhteisiä voivat olla hätäpoistumistiet ja hissit.²¹²

MRL 158 a § koskee kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellista rakennusrasitetta ja sen mukaan kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen rakennusrasite saadaan perustaa pääsäännöstä poiketen ilman asianosaisten sopimusta noudattaen muutoin, mitä 158 §:ssä säädetään. Tällöin kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellisen

²⁰⁹ HE 205/2017 vp, s. 46–47.

²¹⁰ *Lewenhaupt* 2006, s. 123.

²¹¹ HE 205/2017 vp, s. 41–42.

²¹² *Lewenhaupt* 2006, s. 73.

rakennusrasitteen edellytyksenä on muun muassa se, että sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle (MRL 158.2 §). Tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen osalta harkinta linkittyy näkemykseni mukaan keskeisesti tonttijakoon liittyvään harkintaan, jolloin huomioon voidaan ottaa esimerkiksi rasitteiden perustamisella saavutettavat taloudelliset hyödyt. Näin rasitteiden perustamisen mahdollisuus liittyy keskeisesti myös 3D-kiinteistön muodostuksen tarkoituksenmukaisuuteen, koska ei voi olla tarkoituksenmukaista muodostaa kiinteistöä, jolle on mahdotonta järjestää esimerkiksi kulkuyhteyttä.²¹³

MRL 164 a § (2018/465) koskee kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellista yhteisjärjestelyä. Jos kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi on tarpeen tehdä usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, 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. Pykälää soveltaessa noudatetaan muuten, mitä kiinteistöjen yhteisjärjestelyä koskevassa MRL 164 §:ssä säädetään.

MRL 164 a §:n soveltamisen tarve syntyy saman rakennuksen sisällä olevista vierekkäisistä, päällekkäisistä tai sisäkkäisistä kiinteistöistä, joiden tarkoituksenmukaisen rakentamisen, käytön ja ylläpidon edellytyksenä on samassa rakennuksessa olevien tilojen rakenteiden hyödyntäminen. MRL 164 a §:n soveltamisen tulee perustua siihen, että alueella on 3D-kiinteistö. Sillä ei kuitenkaan ole väliä, onko yhteisjärjestelyä hyödyntävät kiinteistöt kolmi- vai kaksiulotteisesti määritelty.²¹⁴ MRL 164 a §:n nojalla yhteisjärjestelyä voi siten hakea myös peruskiinteistön omistaja. Kyseessä voi olla esimerkiksi tilanne, jossa 3D-kiinteistö muodostetaan peruskiinteistöjen väliin siten, että kulkuyhteys on järjestettävä 3D-kiinteistön läpi. Tilanteessa yhteisjärjestelyn osapuolina olisi sekä 2D- että 3D-kiinteistöjä.

Yhteisjärjestelysopimuksissa sovitaan MRL 164.2 §:n edellyttämällä tavalla eri alueiden ja tilojen käytön lisäksi kunnossapitovastuista ja kustannusten jaosta. Kuitenkin yhteisjärjestelysopimusten käyttöalaa koskevan korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun

²¹³ Myös ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa 3D-kiinteistön muodostamisen edellytyksenä on pidetty sitä, että kulkeminen kiinteistölle voidaan järjestää rasitein tai perustamalla kiinteistöjen yhteinen alue, Ks. *Julstad – Sjödin* 2005, s. 32.

²¹⁴ *HE 205/2017 vp*, s. 47.

(KHO 20.3.2006 t. 632) mukaan yhteisjärjestelysopimuksia tehdään lähtökohtaisesti asemakaavan toteuttamiseksi, eikä niitä tulisi käyttää, kun asemakaava on jo toteutunut. Yhteisjärjestelyä ei perusteta esimerkiksi puhtaasti taloudellisten ehtojen takia. Tilanteessa, jossa asemakaava on jo toteutunut, toimintojen järjestäminen tehdään rasiitteiden perustamisen kautta, koska rasiitteen tarkoituksena on varmistaa kyseisen alueen asemakaavan mukainen käyttö.²¹⁵ Tutkielmassa keskitytään 3D-kiinteistönmuodostukseen alueilla, joilla voimassa olevan asemakaavan mukaan 3D-kiinteistönmuodostus on mahdollista. Tällaisessa tilanteessa 3D-kiinteistön käytön kannalta välttämätön asia voi siten jäädä MRL 158 a §:n eli rasiitteen perustamisen varaan. Ongelmaksi muodostuu se, että käyttöoikeuksiin liittyviin vastuisiin ei oteta samalla tapaa kantaa kuin yhteisjärjestelysopimuksia tehtäessä.

Lisäksi kuten luvussa 3.1.3 esitettiin, laajojen rakennushankkeiden toteutusta koskevat ratkaisut voidaan joskus tehdä vasta rakennuslupavaiheessa. Kaikkia tarpeellisia yhteisjärjestelysopimuksin perustettavia järjestelyitä ei edes ole voitu tunnistaa asemakaavoitusvaiheessa, kun kaava on peräisin ajalta ennen 3D-kiinteistönmuodostusta. Riittääkö silloin 3D-kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön turvaamiseksi se, että rakennusluvan ehtoina on tarpeeksi soveltamisvaraa jättävät kriteerit kulkuyhteyksien järjestämisestä? Ehtona rakennuksen käyttöönotolle voisi olla esimerkiksi se, että käyttöönottovaiheessa 3D-kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tarpeellisten rasiitteiden tulee olla perustettu.

Näkemykseni mukaan rakennusluvan ehdoiksi voitaisiin asettaa myös se, että saman rakennuksen sisällä sijaitsevien kiinteistöjen omistajat tekevät sopimuksen rakennuksen sisäisten toimintojen kunnossapito- ja kustannusvastuista. Nähdäkseni tällaiset ehdot ovat välttämättömiä, koska vastuut monimutkaistuvat eri kiinteistöiksi jaetun rakennuksen sisäisten toimintojen kohdalla. Seuraavaksi käsitellään teemoja, joista tulisi rasiteoikeuksien lisäksi sopia, kun 3D-kiinteistöt sijaitsevat saman rakennuksen sisällä.

4.2.2 Kiinteistöjen yhteisistä toiminnoista ja vastuista sopiminen

Edellä käsiteltiin mahdollisuutta perustaa käyttöoikeuksia tarpeen tullen myös suostumuksetta (KML 156 § ja MRL 158 a §). Rasiteoikeuksien ulkopuolelle jää eri kiinteistöjen omistajien kiinteistöjen yhteisistä toiminnoista ja rakenteista aiheutuvien

²¹⁵ Forss LM 2012, s. 166.

kustannusten jakoa ja kunnossapitovelvollisuuksia koskevat järjestelyt, joista on tyypillisesti sovittu yhteisjärjestely- ja hallinnanjakosopimuksissa. Järjestelyistä on myös voitu sopia erillisissä sopimuksissa, joista on otettu maininta yhteis- tai hallinnanjakosopimukseen.²¹⁶ Kunnossapitovelvollisuuksia ja kustannusjakoa koskevia järjestelyjä täytyy kuitenkin tutkia tarkemmin, koska ne ovat olennainen osa kiinteistöjen yhteisten toimintojen ja rakenteiden käytännön toteutusta.

Hallituksen esityksen mukaan jo rakennushankkeiden mahdollisimman varhaisessa vaiheessa osapuolten tulisi päästä yhteisymmärrykseen kiinteistöjen yhteisistä rakennus- ja taloteknisistä järjestelmistä. Yhteistoiminnoista sopimisen ajankohta muuttuisi entistä aikaisempaan vaiheeseen rakennusprojektia.²¹⁷ Näkemykseni mukaan sopimisen ajankohta siirtyisi jopa kaupantekovaiheeseen, sillä sopimusten sisältö heijastuu kiinteistön kauppahintaan.

Kiinteistöjen sijoittuminen toisiinsa nähden päällekkäin ja vierekkäin saman rakennuksen sisällä voi aiheuttaa rakennuksen kunnossapitovastuun osalta ongelmia, jotka ovat aiemmin olleet tuntemattomia.²¹⁸ Ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa *Victorin* on pohtinut asiaa kiinteistöjen yhteisten koneiden ja laitteistojen omistusoikeuksien järjestämisen kautta. Rakennusrasitteilla varmistettujen kantavien rakenteiden lisäksi päällekkäisillä ja vierekkäisillä kiinteistöillä voi olla muun muassa yhteisiä hissejä, ilmastointi- ja lämmityslaitteita, sähköjohtoja, sisäänkäyntejä ja porrashuoneita. *Victorin* on pohtinut, miten esimerkiksi yhteisen ilmanvaihtokoneiston rakentaminen ja rakentamisen kustannusten jaon tulisi tapahtua. Hän on esittänyt, että laitteistot rakennettaisiin toimitilakiinteistöön ja asuinkiinteistöt ainoastaan maksaisivat laitteiston käytöstä korvausta toimitilakiinteistölle. Tällöin koneistot olisivat alapuolisessa toimitilakiinteistössä ja asuinhuoneistoille perustettaisiin oikeus käyttää koneistoja. Täytyy huomata, että hän on pohtinut asiaa siltä kannalta, että asuinhuoneistot ovat omia kiinteistöjään, eikä asuinhuoneistojen omistajien intresseihin kuuluisi vastuun ottaminen

²¹⁶ Kampin keskuksen yhteisjärjestelysopimukseen liittyy muun muassa sopimus yhteisen talotekniikan omistuksesta ja yhteisessä käytössä olevien alueiden ylläpitokustannusten jakosopimukset. Triplan kauppakeskuksen toteutukseen liittyvä yhteisjärjestelysopimus on sidoksissa muun muassa hankkeen toteutussopimukseen, kiinteistökauppaan ja eri hallinnanjakosopimuksiin. Sopimus Kampin keskuksen yhteisjärjestelystä, s. 31–32 ja Sopimus Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisestä yhteisjärjestelystä, s. 4.

²¹⁷ *HE 205/2017 vp*, s. 33.

²¹⁸ *Kartio 2005*, s. 184.

ilmanvaihtokoneistosta.²¹⁹ Näkemystä ei siten tule soveltaa suoraan Suomessa käytössämme oleva asunto-osakeyhtiöjärjestelmä huomioon ottaen.

Mielestäni järjestelmämme kannalta koneistojen sijoituspaikka ja se, mihin kiinteistöön ne kuuluvat, vaikuttavat ennen kaikkea kiinteistön ainesosa- ja tarpeistosuhteisiin sekä tätä kautta kauppahintaan ja kiinteistön vakuusarvon määrittelyyn. Näin sijoituspaikoista sopimalla voidaan vaikuttaa päällekkäisten kiinteistöjen vakuusarvoihin. Kuitenkin saman rakennuksen sisällä olevien kiinteistöjen toiminnan ja käytön tarkoituksenmukaisuuden turvaaminen edellyttää myös koneiden käytöstä, kunnossapidosta ja kustannusjaosta sopimista kiinteistöjen omistajien kesken.

Kunnossapitovastuiden osalta *Victorin* ehdottaa, että erityisesti rakennettaessa asuntoja toimitilojen päälle, kumpikin kiinteistö omistaisi oman rakennuksensa kantavat rakenteet ja julkisivun sekä vastaisi näiden kunnossapidosta. Näin voitaisiin minimoida kunnossapitoa koskevat riidat, kun osapuolet vastaisivat omistamistaan rakenteista. Yläpuoliselle kiinteistölle perustettaisiin rakennusrasite, jonka nojalla yläpuolinen kiinteistö saa rakentaa alapuolisen kiinteistön rakenteisiin tukeutuen.²²⁰ Toisaalta *Victorin* toteaa myös, että olisi järkevämpää jättää kantavat rakenteet ja rakennusten julkisivut kiinteistöjen omistajien yhteisen vastuun alle. Näin rakennusvalvontaviranomaisenkin työ olisi helpompaa rakennuslupia ajatellen.²²¹ Myös *Lewenhaupt* on ollut sitä mieltä, Ruotsin lainsäädäntöön tulisi lisätä säädös, jonka mukaan usean kiinteistön sisältävän rakennuksen kantavat rakenteet kuuluisivat aina kiinteistöjen omistajien yhteisen vastuun alle.²²² Tällöin eri kiinteistöjen rakennusluvut olisivat käytännössä aina kytköksissä toisiinsa ja rakennusluvut pitäisi käsitellä kokonaisuutena.

Rakennuslupien riippuvuus toisistaan taas johtaa siihen, että 3D-kiinteistön ostaja haluaa tietää rakennuslupahakemuksen pääasiallisen sisällön kaupantekovaiheessa. Tämä on sinänsä johdonmukaista, koska kuten tutkielmassa on aiemminkin mainittu, todennäköisesti asemakaava-alueella voimassa oleva rakennuslupa voisi olla jopa edellytys 3D-kiinteistönmuodostukselle.

²¹⁹ *Victorin* SVJT 4/2004, s. 356–358.

²²⁰ Australiassakin 3D-kiinteistön ”oikeus kannatteluun” turvataan perustamalla alapuoliseen kiinteistöön rasite *Victorin* SVJT 4/2004, s. 357.

²²¹ *Victorin* SVJT 4/2004, s. 367.

²²² *Lewenhaupt* 2006, s. 125.

Huolimatta kiinteistön sijainnista rakennuksen sisällä, kantavia rakenteita käytetään ja tarvitaan yhtä lailla maanpinnalla kuin esimerkiksi monta kerrosta ylempänä. Hissien osalta tilanne on erilainen, sillä yläpuoliset kiinteistöt käyttävät hissiä enemmän. Tällaisessa tilanteessa *Victorin* on ehdottanut, että esimerkiksi toimistotilojen yläpuolinen asuinkäytössä oleva 3D-kiinteistö muodostettaisiin siten, että hissi olisi osa asuinhuoneistojen kiinteistöä.²²³ Silloin hissikuilu määriteltäisiin osaksi yläpuolista kiinteistöä. Näkemys on perusteltu, koska tällöin laitetta koskeva disponointivalta ja jäisi sitä enemmän käyttävälle kiinteistölle. Laitteen käyttöoikeuksiin ja kustannusjakoon otettaisiin kantaa laitetta käyttävien kiinteistöjen välisessä sopimuksessa, jonka ehdot rajoittaisivat disponointivaltaa. Lisäksi laitteen arvo huomioitaisiin sitä enemmän käyttävän kiinteistön vakuusarvossa. Ratkaisu on kuitenkin ongelmallinen järjestelyn läpinäkyvyyden kannalta, koska ainesosa- ja tarpeistosuhteet eivät noudattaisi kiinteistön rajoja.

Sopimusten varaan jäisi todennäköisesti myös se, kenen vastuulle jää liittyminen esimerkiksi vesi- ja jätehuoltoon, sillä tällä hetkellä liittymisvelvollisuus on määritelty kiinteistöittäin tarkoittaen käytännössä rakennettuja peruskiinteistöjä ja niiden käyttäjiä.²²⁴ Jos nykylain säädäntöä tulkitaan siten, että liittymisvelvollisuus on peruskiinteistöllä, hyötyisivät maanpinnan ylä- ja alapuoliset 3D-kiinteistöt peruskiinteistön kustannuksella. Näin liittyämiinkin liittyvistä kustannuksista tulisi sopia rakennuksen sisältämien kiinteistöjen kesken. Omalta osaltaan liittymisvelvollisuuskin huomioitaisiin vakuusarvossa ja kiinteistön kauppahinnassa.

Täytyy huomata, että vanhojen rakennusten osalta ei välttämättä ole rakennepiirustuksia, joiden avulla johdot voidaan paikantaa ja sen kautta sopia niistä.²²⁵ Pidänärkevimpänä sopia, että ne rakenteet, järjestelmät, koneet ja kalustot, joita kiinteistöt käyttävät yhdessä, kuuluvat kunnossapitovastuun osalta kaikkien osapuolten vastuulle, mutta omistussuhteen noudattavat kiinteistön rajoja. Tällöin ei tarvitsisi myöskään poiketa pääsäännöstä, jonka mukaan ainesosa- ja tarpeistosuhteen noudattavat kiinteistöjen rajoja. Kustannusjaon voisi liittää esimerkiksi käytettyjen rakennusoikeuksien suhteeseen ja käytön määrään. Käytön määrällä tarkoitan sitä, että esimerkiksi toimitilakiinteistöllä

²²³ *Victorin* SVJT 4/2004, s. 357–358.

²²⁴ *HE 205/2017 vp*, s. 33. Kiinteistön liittymisvelvollisuutta koskien esimerkiksi jätelaki (646/2011) 28 § ja vesihuoltolaki (2001/119) 10 §.

²²⁵ *Julstad – Sjödin* 2005, s. 77.

käyttö voi olla rajoittunut asuinkiinteistöjä enemmän tiettyihin viikonpäiviin ja kellonaikoihin.

Toisaalta pääsäännöistä poikkeavat sopimusjärjestelyt tarjoavat mahdollisuuden vaikuttaa samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen vakuusarvoihin ja kiinteistöjen myyntihintoihin. Mielestäni järjestelyt muuttuvat hyvin sekaviksi, jos rakenteiden ja laitteiden omistusoikeuksista sovitaan kiinteistöjen rajoista poikkeavasti. Tällaiset järjestelyt hankaloittavat jo ennestään vaikeaa 3D-kiinteistön vakuusarvon määrittelyä, eivätkä ne palvele hallituksen esityksessä asetettua tavoitetta omistus- ja hallintasuhteiden läpinäkyvyyden parantumisesta. Ainesosa- ja tarpeistosuhteiden pääsäännöstä poikkeamisen tarkoituksena voi myös olla kiinteistöveroon vaikuttaminen, mitä käsittelen seuraavaksi.

4.2.3 Kiinteistöveron kohdentaminen kiinteistön käyttötarkoituksen perusteella

Hallituksen esityksen tavoitteiden käsittelyn yhteydessä luvussa 2.3.4 käsiteltiin kiinteistöverotuksen pääpiirteitä ja verotuksen kohdentamiseen perinteisesti liittyneitä ongelmia. Seuraavaksi tarkoituksena on tutkia tarkemmin, miten kiinteistövero kohdennettaisiin rakennuksessa, joka sisältää omiksi kiinteistöikseen erotettuja käyttötarkoituksia ja miten verovelvolliset voivat vaikuttaa verotukseen. Keskityn kiinteistön verotusarvoon vaikuttaviin tekijöihin ja rakennuksen sisältämien kiinteistöjen vaikutuksiin toistensa verotukseen, eikä verotusmenettelyä käsitellä tässä kohtaa tarkemmin.²²⁶

Kiinteistöverovelvollisuuden näkökulmasta KVL 2 §:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa tarkoitettuun kiinteistörekisteriin. Kiinteistöverovelvollisuus alkaa kiinteistön rekisteröintipäivästä kiinteistötoimituksessa syntyneiden uusien kiinteistöjen osalta.²²⁷ Näin ollen 3D-kiinteistön omistajan itsenäinen, peruskiinteistöstä erillinen, verovelvollisuus alkaa sen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin.

Rakennuksen ja muiden kiinteistön ainesosien katsotaan kuuluvan kiinteistöön siltä osin kuin ne otetaan huomioon ArVL 5 luvun ja sen nojalla. Verotuskäytännössä

²²⁶ Verotusmenettelystä lisää *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 508–523.

²²⁷ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 445.

rakennukseksi on katsottu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos.²²⁸ Tämä rakennuksen määritelmä soveltuu varsinkin tarkastelun keskiössä olevissa tilanteissa, joissa verotus kohdennetaan saman rakennuksen sisällä olevien kiinteistöjen kesken. Laitosten sisältyessä määritelmään, rakennuksiksi katsottaisiin myös esimerkiksi ilmanvaihtolaitteet ja erilaiset taloteknilliset konehuoneet, jos ne erotettaisiin omaksi kiinteistöksen.

Verovelvollisen maksettavaksi tulevan kiinteistöveron määrään vaikuttaa kiinteistön käyttötarkoitukseen perustuva veroprosentti ja kiinteistön arvo (KVL luku 3). Yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan kaikkeen maapohjaan lukuun ottamatta maapohjaa, johon sovelletaan yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosenttia. Lisäksi yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan rakennuksiin ja rakennelmiin, joille kunta ei ole määrännyt erillistä kiinteistöveroprosenttia.²²⁹ Vakituista asuinrakennusta koskevan kiinteistöveroprosentin soveltaminen ratkaistaan rakennuskohtaisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti soveltuu, mikäli vähintään puolta rakennuksen pinta-alasta käytetään vakituiseen asuintarkoitukseen. Tällöin vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia sovelletaan koko rakennukseen.²³⁰ Huoneistokohtaisuudella tarkoitetaan sitä, että kutakin huoneistoa käsitellään sen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan, vaikka osa huoneistosta olisikin muussa kuin asuinkäytössä. Muita rakennuksen tiloja, kuten porraskäytäviä, ei oteta huomioon käyttötarkoitusta määrittäessä.²³¹ Myös muiden asuinrakennusten veroprosentin, jos kunnalla on sellainen käytössä, soveltaminen ratkaistaan rakennuskohtaisesti.²³²

KVL 12 a §:n mukaan kunnan on mahdollisuus ottaa käyttöön myös rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti, joka on lähtökohtaisesti muita veroprosentteja korkeampi. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisen yhtenä edellytyksenä on, että rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa (KVL 12.2 a §:n 7 kohta). Rakennuspaikkaa ei pidetä saman omistajan omistuksessa olevana silloin, kun rakennuspaikan eri osat omistaa eri taho.²³³ Näkisin, että tämän korotetun kiinteistöveroprosentin soveltaminen voi 3D-kiinteistömuodostuksen johdosta helpottua. 3D-kiinteistö muodostetaan tiettyä rakennushanketta varten, jotta hankkeen eri

²²⁸ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 456.

²²⁹ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 498.

²³⁰ *Myrsky* DL 2013, s. 245.

²³¹ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 499–500.

²³² *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 504–505.

²³³ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 507.

osien omistajuus voidaan erottaa. Näin erillisen omistuksen kriteeri täyttyy useammin. Lisäksi rakentamisen käynnistäminen voi suunnitelmien ja selvitysten monimutkaistessa siirtyä eteenpäin, jolloin rakennuspaikkaa voidaan verottaa rakentamattomana aiempaa pidempään. Kiinteistöveron näkökulmasta 3D-kiinteistöä koskevaa kaupantekoa ja kiinteistönmuodostusta kannattaisikin lykätä mahdollisimman lähelle rakentamisen aloittamista.

Jo ennen 3D-kiinteistönmuodostusta asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön muodossa hallinnoidun rakennuksen huoneistojen käyttötarkoitusten muutokset ovat voineet vaikuttaa kiinteistöveroon. Huoneistojen käyttötarkoituksen muutoksen johdosta rakennus voi siirtyä joko yleisen tai vakituisen asumiseen käytettävään rakennukseen sovellettavan kiinteistöveroprosentin piiriin.²³⁴ Turun hallinto-oikeuden ratkaisun (Turun HAO 10.6.2015 t. 15/0292/3) mukaan rakennuksen käyttötarkoitus katsottiin muuttuneeksi viimeistään, kun käyttötarkoituksen muutokseen tähtäävät rakennustyöt oli aloitettu. Näkemykseni mukaan 3D-kiinteistöjen kohdalla kiinteistön käyttötarkoitus arvioidaan peruskiinteistöstä erikseen, kun 3D-kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin tai sille on myönnetty rakennuslupa ennen rekisteröintiä MRL 81.2 a §:n mukaisesti. Jos rakennuksesta erotetaan käyttötarkoitukset kokonaan omiksi kiinteistöikseen, on vaikutuksena se, että liikehuoneistoja ei enää veroteta pienemmän veroprosentin mukaan asuinhuoneistojen siivellä. Aiemmin vakituisen asumiseen käytettävään rakennukseen sovellettavan veroprosentin piiriin kuuluneet liikehuoneistot päätyvät yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin kiinteistönmuodostuksen jälkeen.

Täytyy huomata, että KVL 12.4 §:n mukaan asuin-kiinteistöjen veroprosenttia on sovellettu myös vakituisen asuinrakennukseen liittyviin pihapiirissä oleviin rakennuksiin.²³⁵ Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO 2009:26 mukaan eri kiinteistöllä sijaitsevaan pysäköintihalliin ei sovellettu asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttia, vaikka pysäköintihalli oli asunto-osakeyhtiöiden käytössä. Perustelujen mukaan kiinteistöverotusta ei voida perustaa siihen, mikä kiinteistöllä olevan rakennuksen käyttötarkoitus on osapuolten välisen sopimuksen mukaan. Ratkaisussa painotettiin kiinteistöverotuksen rakennuskohtaisuutta.²³⁶ Jos asuminen erotetaan omaksi kiinteistöikseen, muiden rakennelmien verotus voi kiristyä, jos ne

²³⁴ *Kasso* 2014a, s. 294–295.

²³⁵ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 501.

²³⁶ Asuntoyhtiöiden yhtiöjärjestysmääräysten, pysäköintitaloyhtiön omistussuhteiden sekä keskinäisten sopimusten perusteella tilanne on järjestetty samankaltaiseksi kuin jos pysäköintipaikat olisivat asuntoyhtiön omalla kiinteistöllä.

kiinteistönmuodostuksen johdosta sijaitsevat eri kiinteistöillä. Joka tapauksessa veroprosentin kohdentaminen kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan helpottuu 3D-kiinteistönmuodostusta hyödyntämällä. Veroprosentin lisäksi arvioitavana on kuitenkin myös kiinteistön verotusarvon määrittely.

Kiinteistön verotusarvo vastaa kiinteistön käypää arvoa silloin, kun kiinteistön arvosta on saatavilla vertailutietoa.²³⁷ Kuten 3D-kiinteistön vakuusarvon määrittelyä tutkittaessa jo todettiin, 3D-kiinteistön arvosta ei vielä ole saatavissa tarpeeksi tietoa. Veroprosentin määrittämisen helpottuessa verotusarvon määrittely voikin hankaloitua.

Kiinteistön verotusarvoa määriteltäessä maapohja ja rakennukset arvioidaan erikseen (ArvL 28 §). Maapohjan verotusarvo ratkeaa lain 29 §:n mukaisten kriteerien perusteella²³⁸, kun taas rakennusten verotusarvon perusteena on rakennusten jälleenhankinta-arvo vähennettyinä tietyillä ikäalennuksilla (ArvL 30 §). Rakennusten arvostamisperusteita koskee myös valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista (742/2017). Vaikka 3D-kiinteistöön ei välttämättä kuulu ollenkaan maata, on sitä kohdeltu Ruotsissa kiinteistöverotuksen näkökulmasta lähtökohtaisesti samalla tavalla kuin maapohjaa. Tätä on perusteltu sillä, että tonttimaan arvo perustuu mahdollisuuteen rakentaa. Tätä kautta ”tilaan” kuuluva rakennusoikeus voidaan arvottaa samoja periaatteita käyttäen kuin maapohjaan kuuluva rakennusoikeus.²³⁹ 3D-kiinteistön verotusarvon määrittelyssä on kuitenkin väistämättä huomioitava myös sen läheisyydessä ja vaikutuspiirissä olevat kiinteistöt.

Ensinnäkin ArvL 30.3 §:n mukaan rakennuksessa suoritettut perusparannus- tai kunnossapitotyöt vaikuttavat ikäalennuksia vähentävästi. Töiden pitää pidentää rakennuksen käyttöikää, jotta ne alentavat ikävähennyksiä. Jos työt vaikuttavat ainoastaan rakennuksen ominaisuuksiin, lasketaan uusi verotusarvo uusien ominaisuuksien, esimerkiksi kasvaneen pinta-alan, mukaisesti.²⁴⁰ Olemassa olevan rakennuksen päällä tai alla, uudelle 3D-kiinteistölle, tapahtuva rakentaminen koskee väistämättä myös olemassa olevan rakennuksen rakenteita. Jos 3D-kiinteistölle rakentamisen yhteydessä parannellaan olemassa olevan kiinteistön rakenteita, vaikuttaa

²³⁷ *Kasso* 2014a, s. 293–294.

²³⁸ Maapohjan verotusarvoa määrittäessä on otettava huomioon kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso (ArvL 29 §).

²³⁹ *Victorin* SVJT 4/2004, s. 366.

²⁴⁰ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 480.

rakentaminen peruskiinteistön verotukseen ikälennuksia vähentävästi. Toisaalta huonommassa kunnossa oleva 3D-kiinteistön ala- tai yläpuolinen rakennus voi alentaa 3D-kiinteistön arvoa.

Toisekseen arvioitavaksi tulee kiinteistöön kuuluvat ainesosat ja tarpeistot, joihin kuuluu muun muassa vesi-, lämpö- ja sähköliittymät.²⁴¹ Kun liittymien ja esimerkiksi eri laitteistojen kuulumisesta tiettyyn kiinteistöön sovitaan eri kiinteistöjen välisin sopimuksin, tulee huomioitavaksi sopimuksen vaikutus kiinteistöveron määrään. Peruskiinteistön omistajan, joka aikoo luovuttaa osan kiinteistöstään 3D-kiinteistönmuodostuksen avulla, kannattaa siten arvioida 3D-kiinteistön rajat ja ulottuvuus myös verotuksen kannalta.

3D-kiinteistönmuodostuksen puolesta puhuu se, että kiinteistöä arvoettaessa huomioidaan käyttämätön rakennusoikeus. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 1.8.2012 t. 2101 maanpohjan verotusarvoa määritettäessä huomioon on otettu maanpäällisen rakennusoikeuden lisäksi myös käyttämätön maanalainen rakennusoikeus, koska kiinteistön pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja pystyi sijoittamaan myös maan alle. Ratkaisun perusteella voidaan todeta, että maanalaisen rakennusoikeuden erottaminen omaksi 3D-kiinteistöksi ja kiinteistön myyminen pienentäisi peruskiinteistöstä menevää kiinteistöveroa. Näin päästäisiin eroon tilanteesta, jossa käyttämättömästä rakennusoikeudesta joudutaan maksamaan veroa, eikä kiinteistönomistajalla ole tarkoitusta hyödyntää rakennusoikeutta tulevaisuudessa.

Valtiovarainministeriön asettama verotukset kehittämistyöryhmä onkin vuoden 2010 loppuraportissaan suositellut, että kiinteistövero painottuisi nykyistä enemmän maapohjaan, jotta vero ohjaisi entistä vähemmän maanomistajien käyttäytymistä. Käytännössä ehdotettiin, että maapohjalle määrättäisiin erikseen veroprosentti, joka kohdistuu kaikkeen maapohjaan yhtenäisesti.²⁴² 3D-kiinteistöjärjestelmän näkökulmasta, nousee kysymys, kuka vastaisi tällaisesta erikseen maapohjasta menevästä verosta? Ei voida pitää täysin oikeudenmukaisena ratkaisua, jossa vero jää peruskiinteistön omistajalle. Kuitenkin myös maanpinnan ala- ja yläpuolella sijaitsevat kiinteistöt hyötyvät maapohjasta.

²⁴¹ *Räbinä – Myllymäki* 2016, s. 456.

²⁴² Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti 51/2010, s. 29–30.

Valtiovarainministeriössä on käynnissä kiinteistöveron uudistamista koskeva hanke, jonka taustalla vaikuttaa maa-alueiden ja rakennusten verotusarvojen jääminen yleisestä hintakehityksestä, maa-alueiden hintojen alueellisten eriytyminen sekä rakennusten osalta tarve huomioida tarkemmin rakennuskustannusten alueelliset erot ja eri rakennustyypit. Hanketta koskevan hallituksen esitysluonnoksen mukaan maapohjien arvostuksen työkaluksi laadittaisiin koko maan kattava hintavyöhykekartta ja rakennuksien arvostamiseksi järjestelmä, joka tuottaisi eri rakennustyypeille keskimääräisen rakennuskustannusten arvion.²⁴³ Hallituksen esitysluonnos on tutkielman valmistumisen aikaan ollut juuri lausuntokierroksella. Lausuntokierroksen palautteen perusteella alkuperäisestä suunnitelmasta toteuttaa uudistus kahdessa vaiheessa on luovuttu, mikä tarkoittaa, että maapohjien hintavyöhykekartasta ja rakennuksien verotusarvojen uudistamisesta päätetäänkin yhdellä kertaa seuraavalla hallituskaudella. Uusia verotusarvoja on tarkoitus soveltaa vuoden 2022 kiinteistöverotuksessa.²⁴⁴ Yhdessä 3D-kiinteistönmuodostuksen kanssa kiinteistöverouudistus mahdollistaa tehokkaammin eri käyttötarkoitusten huomioimisen kiinteistöverotuksessa, minkä ansiosta verotus voidaan kokea entistä hyväksyttävämpänä.

²⁴³ Valtiovarainministeriön verkkosivut: Kiinteistöverouudistus ja *VM115:00/2018*: luonnos hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta 17.8.2018.

²⁴⁴ Valtiovarainministeriön verkkosivut: Kiinteistöverouudistus lykkääntyy – verotusarvoista ja veroprosenteista päätetään samanaikaisesti.

5 Vanhassa vara parempi? – 3D-kiinteistönmuodostuksen hyödynnettävyyden arviointia

5.1 Sopimukseen perustuvien järjestelyjen heikkouksista

Tässä luvussa arvioin tarkemmin, millaisena 3D-kiinteistönmuodostus näyttäytyy entuudestaan käytössä olleisiin, erityisesti sopimukseen perustuneisiin, menettelyihin verrattuna. Tavoitteenani on arvioida, milloin 3D-kiinteistönmuodostus on toimivampi ratkaisuvaihtoehto kiinteistön omistajalle kuuluvien vastuiden tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi. Lisäksi pohdin, miten 3D-kiinteistö reagoi kiinteistön rekisteröintiajankohdasta muuttuneisiin olosuhteisiin. 3D-kiinteistönmuodostuksen ja aiemmin käytössä olleiden menettelyjen hyötyjä ja haittoja erittelemällä vastaan tutkielman tiedonintressiin: onko 3D-kiinteistönmuodostus käyttökelpoinen järjestely kiinteistön omistamiseen liittyvien vastuiden ja kustannusten kohdentamiseen kiinteistön eri käyttötarkoitusten kesken?

Kuten *Järvinen* on todennut, kiinteistön hallinnan ja omistussuhteiden järjestäminen kiinteistönmuodostuksen avulla on lähtökohtaisesti jäykempi menettely kuin sopimuksin luodut järjestelyt. Kuitenkin rakennushankkeiden toteuttajien ja rahoittajien suhtautuminen 3D-kiinteistönmuodostukseen voi olla hyvin erilainen: toteuttajat kaipaavat joustavuutta muuttuvien olosuhteiden varalta, kun taas rahoittajat nimenomaan vakautta olosuhteista huolimatta.²⁴⁵ Ennen hyvin pitkälti osapuolten vapaaehtoiisiin sopimukseen perustuvan kiinteistön kolmiulotteisen käytön rinnalla kiinteistönmuodostamismenettely voi näyttäytyä turhan joustamattomalta.

Nykyisin käytössä olevien sopimusjärjestelyjen puolesta puhuu se, että esimerkiksi hallinnanjakosopimuksella perustettujen hallintarajojen muuttaminen on melko yksikertaista ja edullisempää kuin kiinteistötoimitukset, kunhan kiinteistön yhteisomistajat ovat yksimielisiä sopimukseen tehtävistä muutoksista. Hallintarajoja ei esimerkiksi tarvitse merkitä maastoon samalla tavalla kuin kiinteistötoimituksessa.²⁴⁶ Hallinnanjakosopimuksia on käytetty tilanteissa, joissa asuinrakennushanke toteutetaan monessa vaiheessa ja eri asunto-osakeyhtiöihin jaettuna. Rakennusliike voi hallinnanjakosopimuksella jakaa kiinteistön hallinta-alueisiin, joille tulevaisuudessa rakennetaan asunto-osakeyhtiöitä. Hallinnanjakosopimuksessa sovitut hallinta-alueet

²⁴⁵ *Järvinen* 2017, s. 19.

²⁴⁶ *Tepora* BLF 2004, s. 337.

myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille, jotka allekirjoittavat sopimuksen määräosan luovutuksen yhteydessä. Tämän jälkeen yhtiöt hakevat normaalisti lainhuutoa määräosalleen ja hallinnanjakosopimuksen kirjaamista.²⁴⁷

Hallinta-alueiden rajoja voidaan muuttaa esimerkiksi rakennuslupavaiheessa, jos rakennusluvan myöntäminen edellyttää muutoksia rakennussuunnitelmiin. Kuten tutkielmassani aiemmin mainitsen, kiinteistön yhteisomistukseen perustuva malli ei ole kansainvälisten sijoittajien suosiossa.²⁴⁸ Toteutustapa toimii lähinnä silloin, kun sama rakennuttaja toteuttaa kaikki asunto-osakeyhtiöt.

Parosen mielestä sopimusjärjestelyihin perustuneet hankkeiden hallinta- ja omistussuhteiden toteutukset pitäisi muuttaa 3D-kiinteistöiksi ainoastaan, jos käytössä ollut menettely on aiheuttanut hallinnanjakosopimukseen tyypillisesti liittyviä ongelmia, koska kiinteistönmuodostamismenettely on juridisesti työläs.²⁴⁹ Hallinnanjakosopimukseen tyypillisesti liittyvä ongelma on ensinnäkin se, että sopimus ei muuta kiinteistön omistusta yksinomistukseksi, vaikka yhteisomistajan käyttövalta onkin kohdistettu tiettyyn kiinteistön alueeseen. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että määräosan omistaja ei voi muita omistajia kuulematta perustaa kiinteistöön sivullisille erityisiä oikeuksia. Esimerkiksi vuokraoikeuden perustaminen kiinteistöön voi näin ollen edellyttää kaikkien kiinteistön omistajien kuulemista, ellei oikeus kohdistu hallinnanjakosopimuksessa sovittuun tiettyyn alueeseen eikä se loukkaa muiden yhteisomistajien oikeuksia.²⁵⁰ Hankkeiden toteuttaminen voi estyä, jos yhteisymmärrykseen ei päästä.

Toisekseen ongelmana on hallinnanjakosopimuksen kirjaamiseen liittyvä edellytys siitä, ettei käyttöoikeutta voida perustaa määräämättömäksi ajaksi. Tämä luo epävakautta etenkin suuremmissa hankkeissa, sillä järjestelyllä luotu tila ei ole osapuolten kannalta pysyvä.²⁵¹ Samaan ongelmaan törmätään myös maanvuokrasopimuksissa.²⁵² Sekä hallinnonluovutus- että maanvuokrasopimuksen uusiminen edellyttää osapuolten yhteisymmärrystä ja yleensäkin sopimuksen tekeminen maanpintakiinteistön halukkuutta sopimusmenettelyyn.²⁵³ Vaikka sopimusjärjestelyin voidaan pienentää

²⁴⁷ *Tepora* BLF 2004, s. 353–354.

²⁴⁸ *Järvinen* 2017, s. 10.

²⁴⁹ *Paronen* 2018.

²⁵⁰ *Tepora* BLF 2004, s. 335–336.

²⁵¹ *Lammi* HLR 2012, s. 229.

²⁵² *Lammi* HLR 2012, s. 232.

²⁵³ *Hokkanen* 2004, s. 29 ja *Tepora* BLF 2004, s. 365.

rakentamiskustannuksia rakentamalla esimerkiksi yhteistä kunnallistekniikkaa, yhteiset toiminnot vaikeuttavat järjestelyn purkamista.²⁵⁴ Lisäksi osa ostajista voi vierastaa asunnon ostamista vuokratontilta, sillä pienemmästä kauppahinnasta huolimatta asumiskustannukset voivat olla huomattavasti suuremmat kuin taloyhtiön omistamalle tontille rakennetun asunnon asumiskustannukset.

Kolmannekseen sopimusjärjestelyiden kirjaamisessa on sopimuksen kohteeseen liittyviä ongelmia, vaikka *Hokkanen* on maininnut hallinnanjakosopimuksen etuina omistusoikeuteen verrattavan turvan, kirjattavuuden ja kiinnityskelpoisuuden.²⁵⁵ Jotta hallinnanjakosopimus voidaan kirjata, täytyy sen koskea koko kiinteistöä, eikä ainoastaan kiinteistön määräosaa.²⁵⁶ Myöskään hallinnanjakosopimuksella perustettua käyttöoikeutta ei voida kirjata, koska se kohdistuu ainoastaan kiinteistön määräosaan. Näin ollen hallinnanjakosopimuksen sisältämä rasite- tai käyttöoikeussopimus sitoo ainoastaan sopimusosapuolia.²⁵⁷

Neljännekkeseen sopimusjärjestelyjen ongelmana on niillä perustettujen alueiden tai oikeuksien luovuttaminen eteenpäin. Hallinnanjakosopimus ei mahdollista menettelyä, jossa koko kiinteistön omistava taho jakaa sopimuksella kiinteistölle rakennettavan rakennuksen hallinnan myydäkseen rakennuksen hallinta-alueita eteenpäin.²⁵⁸ Ei ole myöskään mahdollista luovuttaa esimerkiksi ainoastaan kiinteistön maanpinnan alapuolisen osan omistusoikeutta toiselle.²⁵⁹ Omistusoikeuden jakamattomuuden opin valossa rakennusoikeuden myynti edellyttää myös kiinteistön omistusoikeuden myyntiä. Kun yhteisomistussuhteen perustaminen ei tule kyseeseen, tarjoaa 3D-kiinteistönmuodostus mahdollisesti vaihtoehdon.

Mitä tulee muihin käytössä olleisiin tapoihin jakaa kiinteistön omistus- ja hallintasuhteet vertikaalisesti, on niistäkin löydettävissä heikkoutensa. Vaikka 3D-kiinteistönmuodostuksella ei ole tarkoitus korvata asunto-osakeyhtiöjärjestelmää, osoittautuu se harkinnan arvoiseksi vaihtoehdoksi erityisesti liikehuoneistojen omistajille. Asunto-osakeyhtiön hallinnointiin liittyy useita lain tasolla asetettuja velvollisuuksia kuten järjestäytymiseen sekä kirjanpitoon ja tilintarkastukseen liittyvät velvollisuudet (AsOYL 6 ja 9 luku). Myös esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttaminen

²⁵⁴ *Hokkanen* 2004, s. 29.

²⁵⁵ *Hokkanen* 2004, s. 29.

²⁵⁶ *Tepora* BLF 2004, s. 359.

²⁵⁷ *Tepora* BLF 2004, s. 345.

²⁵⁸ *Tepora* BLF 2004, s. 357.

²⁵⁹ *Tepora* 2005, s. 395.

voi edellyttää kaikkien osakkaiden suostumuksia (AsOYL 6.35 §). Kun liikehuoneistot voidaan erottaa omaksi kiinteistöksi, liikehuoneistojen omistajien ei tarvitsisi osallistua asunto-osakeyhtiön hallintoon.

Victorin on pitänyt 3D-kiinteistöjärjestelmän hyödyntämistä turhan vähäisenä ja varovaisena, sillä ulkomaiset esimerkit ovat hänen mukaansa todistaneet järjestelmän ylivoimaiseksi verrattuna perinteisiin kaksiulotteisiin kiinteistöjä koskeviin sopimusjärjestelyihin.²⁶⁰ Järjestelyjen selkeytyminen tuskin toimii itsessään riittävänä kannustimena hyödyntää hankkeissa 3D-kiinteistönmuodostusta. Muutokseen täytyy olla muutenkin tarvetta tai joku muu kannustin, esimerkiksi mahdollisuus saada lisää rakennusoikeutta.²⁶¹ 3D-kiinteistönmuodostus voisi mahdollistaa rakennusoikeuden erottamisen omalle kiinteistölle ja rakennuksen osien myymisen eteenpäin itsenäisinä kokonaisuuksina. Näin kannustimena jättää sopimuksin perustetut hallinta- ja omistussuhteet toimisivat järjestelyjen selkeytymisen rinnalla taloudelliset edut.

Viimeiseksi, kun verrataan kiinteistönmuodostamismenettelyn ja sopimusjärjestelyjen joustavuutta, voidaan väittää, että 3D-kiinteistönmuodostus on etenkin rakennusvaiheessa joustavampi menettely kuin 2D-kiinteistönmuodostus. 3D-kiinteistönmuodostuksessa huomioidaan muun muassa mahdollisuudet poiketa tonttijaosta ja mahdollisuus saada rakennuslupa ennen kiinteistön merkitsemistä kiinteistörekisteriin tilanteissa, joissa poikkeaminen pääsäännöistä on rakentamisen toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukaista. Tietylnainen uusi joustavuus rakentamisessa voi osaltaan edistää hallituksen esityksessä asetettua tavoitetta maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen rakentamisen edistämisestä.

5.2 Uhka menettelyjen monimutkaistumisesta

Maa- ja metsätalousministeriön työryhmämuistion mukaan esimerkiksi hallinnanjakosopimuksilla perustettujen järjestelyjen on tarkoitus vähentyä 3D-kiinteistöjärjestelmään siirtymisen myötä. Muistiossa on kuitenkin todettu, että 3D-kiinteistön sisältävät hankkeet kaipaavat tuekseen lukuisia rasitejärjestelyjä, koska hankkeissa todennäköisesti yhdistyy useaan käyttötarkoitukseen rakentaminen eri tasoille.²⁶² 3D-kiinteistönmuodostuksella on mahdollisuus hallituksen esityksessä

²⁶⁰ *Victorin* SVJT 4/2004, s. 367.

²⁶¹ *Järvinen* 2017, s. 4.

²⁶² Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 28.

asetettujen tavoitteiden mukaisesti selkeyttää kiinteistöjen omistus- ja hallintasuhteita, mutta lisääkö se perusrekisterien tietosisältöä, informaatioarvoa, hyödynnettävyyttä ja selkeyttä?

Kun puhutaan asuntorakentamisesta, eri asunto-osakeyhtiöiden välisissä hallinnanjakosopimuksissa on aiemminkin sovittu yhtiöiden yhteisiä tarpeita palvelevista kokonaisuuksista, kuten yhteiskäyttöisistä piha-alueista ja yhteisistä kunnossapitovelvollisuuksista.²⁶³ Hallinnanjakosopimuksissa on määritelty vertikaaliset hallinta-alueet koordinaatein sekä horisontaalisesti hallinta-alueet on voitu määritellä pinta-alan tarkkuudella neliömetreissä ja alueiden rajat on esitetty kartassa. Sopimuksissa on pitänyt ottaa kantaa myös järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoon. Yleensä ei ole edes selvitty pelkällä hallinnanjakosopimuksella, vaan lisäksi on pitänyt rasitesopimuksin sopia muun muassa kulkuoikeuksista myös naapurikiinteistöjen kanssa.²⁶⁴

Jos rakennus koostuu useammasta päällekkäisestä kiinteistöstä, edellä mainituista kokonaisuuksista on sovittava myös vastaisuudessa luvussa 4.2. kuvailluin tavoin. Näkemykseni onkin se, että 3D-kiinteistönmuodostus ei välttämättä monimutkaista kiinteistöjen välisten sopimusten sisältöä, mutta sopimisen painopiste siirtyy rakentamisen aikaisempaan vaiheeseen. Sopimuksin ja rasittein perustettavat järjestelyt tuleekin suunnitella tarkemmin jo rakennuslupavaiheessa. Sopimusjärjestelyistä ei siis päästä kokonaan eroon, jolloin kiinteistörekisteri kärsii yhä tietynlaisesta informaatiovajeesta: 3D-kiinteistön käytön kannalta välttämättömien sopimuksen olemassaolo käy ilmi kiinteistörekisteristä, mutta sopimuksen sisältö on selvitettävä erikseen. Olen kuitenkin sitä mieltä, että perusrekisterien tietosisältö myös parantuu: lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri voi vastaisuudessa antaa tarkemman kuvan kolmiulotteisesti hallinnaltaan jaetun rakennushankkeen omistussuhteista ja kiinteistöjen vakuuskäytöstä.

3D-kiinteistöjärjestelmään siirtymisestä huolimatta toimivaksi havaittu asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöjärjestelmä säilyy sellaisenaan sillä muutoksella, että nykyisin asunto-osakeyhtiökin voi omistaa 3D-kiinteistön. 3D-kiinteistön hallinta osakkaiden kesken määräytyy yhtiömuotoa koskevien säännösten mukaisesti nykyistä vastaavalla

²⁶³ *Tepora* BLF 2004, s. 353–354.

²⁶⁴ *Tepora* 2005, s. 391–394.

tavalla.²⁶⁵ 3D-kiinteistöjärjestelmässä päällekkäisiä kiinteistöjä voi hallita asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt ilman yhteisomistussuhdetta ja käyttötarkoituksen omista lähtökohdista.²⁶⁶ Näin esimerkiksi asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus erottaa toiminnastaan liikehuoneistot ja niihin liittyvät kunnossapitovastuut kustannuksineen. Ratkaisu näyttäytyisi tarkoituksenmukaisena varsinkin kiinteistöveron kohdentamisen kannalta.

Järjestely voi olla liikehuoneistojenkin omistajien kannalta tarkoituksenmukaisempi, koska tyypillisesti liikehuoneistot maksavat korotettua yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiön kulujen kattamiseksi. Kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset kohdistettaisiin tarkemmin, kun kustannukset aiheutuisivat tietystä käyttötarkoituksesta, joko asuin- tai liikehuoneistojen hallinnasta. Perinteisen asunto-osakeyhtiön näkökulmasta liikehuoneistojen erottaminen omaksi kiinteistöksi voisi ainakin eri käyttötarkoitusten hallinnoinnin näkökulmasta yksinkertaistaa käytäntöjä. Tietenkin käyttötarkoituksia erotettaessa jouduttaisiin tekemään päällekkäisten ja vierekkäisten kiinteistöjen välisiä sopimuksia yhteisiin toimintoihin ja rakenteisiin liittyen.

Perinteisesti on ajateltu, että maanpinnan käyttöä koskevat rajoitukset kaavassa rajoittuvat siihen syvyyteen, johon kaavassa, rakennusjärjestyksessä tai muussa määräyksessä on sallittua rakennuksen upottaminen maanpintaan.²⁶⁷ Kiinteistön käyttämättömän rakennusoikeuden ja lisärakentamisen näkökulmasta on kiinnostavaa, miten 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollisuus vaikuttaa olemassa olevan rakennuksen alle tai päälle rakentamisen sääntelyyn. Tuleeko järjestelmä käytännössä rajoittamaan maanomistajan oikeuksia? Edellytetäänkö vastaisuudessa 3D-kiinteistön muodostamista, jos maanalaista tilaa halutaan myöhemmin käyttää määräyksien asettamia rajoja enemmän? Voiko 3D-kiinteistöjärjestelmä vakiintuessaan aiheuttaa sen, että kaavan ja rakennusjärjestyksen asettamien rajojen ulkopuolelle ajatellaan jäävän mahdollisia 3D-kiinteistöjä? Näkisin, että varsinkin julkista liikennettä koskevien rakennushankkeiden osalta näin olisi mahdollista käydä, jos katsotaan, ettei maanomistajalla ei voi olla intressejä käyttää kyseisiä vertikaalisia alueita.

²⁶⁵ HE 205/2017 vp, s. 12.

²⁶⁶ HE 205/2017 vp, s. 20.

²⁶⁷ Häkkänen 2016, s. 75.

5.3 3D-kiinteistö ja olosuhteiden muutokset

3D-kiinteistöt ovat riippuvaisempia muiden kiinteistöjen käyttömuodoista kuin peruskiinteistöt. Riippuvuus voi olla konkreettista kiinteistöjen yhteisten rakenteiden muodossa. Riippuvuus ilmenee myös siten, että 3D-kiinteistöjen tarkoituksenmukainen käyttö voi reagoida herkemmin ympäröivissä kiinteistöissä tapahtuviin muutoksiin. Rakennuksen käyttötarkoitusten jakamisen omiksi kiinteistöikseen on ennustettu esimerkiksi lisäävän erilaisia naapuruuskiistoja.²⁶⁸ Lisäksi 3D-kiinteistön sisältävän rakennuskokonaisuuden sisällä tapahtuvat muutokset kiinteistöjen käyttötarkoituksissa voivat vaikuttaa huomattavasti muiden 3D-kiinteistöjen käyttöön ja aiheuttaa tarpeita muuttaa 3D-kiinteistöjen rajoja ja ulottuvuutta.

Kiinteistöjen rajojen muuttaminen ja määräälojen lohkominen edellyttää tonttijaon muutosta. Samat edellytykset pätevät myös silloin, kun halutaan muuttaa 3D-kiinteistön rajoja.²⁶⁹ Puolestaan kiinteistön ulottuvuutta koskevat riitaisuudet ratkaistaan kiinteistönmuodostamislain 11 luvun mukaisin kiinteistönmäärittäystä koskevin menettelyin.²⁷⁰ Mitä naapuruuskiistoihin tulee, ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa *Victorin* on väittänyt, että ruotsalainen lainsäädäntö odottaa, että päällekkäiset kiinteistöt pärjäisivät ilman rasiteoikeuksien perustamista ja tilanteet järjestettäisiin naapurusoikeudellisin keinoin.²⁷¹ *Julstadin* ja *Sjödinin* mukaan rasitteita pitäisi perustaa ainoastaan, jos naapurusoikeudelliset säännökset eivät vastaa tarpeeseen, esimerkiksi tilanteessa, jossa pitää järjestää kulkuyhteydet 3D-kiinteistöön.²⁷² Tämän näkemyksen taustalla voidaan nähdä oletus siitä, että olosuhteet muuttuvat, jolloin pysyvät rasiteoikeuden voivat olla ongelmallisia.

3D-kiinteistöjärjestelmään siirryttäessä Ruotsin maakaaren (Jordabalk 1970:994, JB) naapuruuksuhteita koskevaan 3 lukuun lisättiin säännöksiä koskien erityisesti rakennelmia, jotka sisältävät useita kiinteistöjä, koska tällaisissa tilanteissa naapurusoikeudelliset säännökset ovat erityisen tärkeitä. Erityishuomiota kaipasivat tilanteet, joissa rakennustyöt koskevat yhteisiä kantavia rakenteita.²⁷³ Erityisesti 3D-kiinteistöjä koskee JB 3:8 §, jonka mukaan käytännössä naapurilla on oikeus ryhtyä

²⁶⁸ *Kartio* 2005, s. 184 ja *Eriksson* 2010, s. 78.

²⁶⁹ *HE 205/2017 vp*, s. 32.

²⁷⁰ Yksi KML 11 luvun mukaista kiinteistönmäärittäystä on muun muassa rajankäynti, jossa ratkaistaan kiinteistön rajan paikkaa ja rajamerkkiä koskeva epäselvyys.

²⁷¹ *Victorin* SVJT 4/2004, s. 357.

²⁷² *Julstad – Sjödin* 2005, s. 74.

²⁷³ *Prop. 2002/03:116*, s. 92.

toimenpiteisiin rakennelman osan omistajan puolesta, kun kyseisen osan huolimaton hoito vaarantaa muiden rakennelmien osien käytön. Huolimattomasti hoidetun rakennelman osan omistaja on velvollinen korvaamaan toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset.

Pääsääntönä on, että kiinteistön käytöstä toiselle kiinteistölle aiheutuneet vahingot on korvattava. *Kasson* mukaan kiinteistöjen käyttöön liittyvissä tilanteissa korvausvastuu on todennäköisimmin sopimuksen ulkopuolista.²⁷⁴ Hallituksen esityksen mukaan eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/1920, NaapL) säännöksiä naapuruussuhteista voidaan soveltaa myös 3D- ja 2D-kiinteistöjen välisiin sekä 3D-kiinteistöjen keskinäisiä naapuruussuhteita koskeviksi tulkittaviin tilanteisiin.²⁷⁵ Näin suhteisiin soveltuisi esimerkiksi 17 §:n mukainen kieltä käyttää kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta räsitystä ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista (*immissiokieltö*) ja 18 §:n mukainen velvollisuus korvata immissiokiellon vastaisen toiminnan aiheuttama vahinko. Sopimukseen perustuva vastuu voisi syntyä esimerkiksi silloin, kun kiinteistöjen välisessä sopimuksessa on otettu kantaa kiinteistöjen yhteisille toiminnoille aiheutuvien vahinkojen korvaamisesta.

Tarve 3D-kiinteistön lakkauttamiselle voisi syntyä esimerkiksi asemakaavan muutoksen, viranomaistarpeen tai kiinteistönomistajan tahdonilmaisun perusteella. Lakkauttamiseen soveltuisi kiinteistöjen yhdistämistä koskeva KML 214 §, kun kiinteistöön kohdistuvien räsitysten ja omistuksen yhtäläisyyttä koskevat kriteerit täyttyvät.²⁷⁶ 3D-kiinteistön lakkauttaminen edellyttäisi työryhmämuistion mukaan myös voimassa olevan asemakaavan muuttamista.²⁷⁷ Näkemykseni mukaan 3D-kiinteistölle rakennetun rakennuksen tai rakennuksen osan tuhoutuminen voisi myös synnyttää tarpeen 3D-kiinteistön poistamiseksi kiinteistörekisteristä.

Ruotsissa 3D-kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tuhoutuessa tai sen muuten päätyessä käyttökelvottomaksi, kiinteistön omistajan tulisi korjata rakennus. Jos näin ei kuitenkaan tapahdu, voi kyseeseen tulla 3D-kiinteistön lunastus. Sama koskee tilanteita, joissa hanke, jota varten 3D-kiinteistö on muodostettu, ei toteudukaan. Lähtökohtaisesti kiinteistö

²⁷⁴ *Kasso* 2014, s. 101.

²⁷⁵ *HE 205/2017 vp*, s. 13.

²⁷⁶ *HE 205/2017 vp*, s. 28.

²⁷⁷ Työryhmämuistio mmm 2008:1, 8.

siirtyisi lunastusmenettelyn myötä osaksi peruskiinteistöä. Jos kiinteistöjä on useampi päällekkäin ja niiden omistajista useampi ilmoittaa halukkuutensa lunastaa kiinteistö, siirtyisi kiinteistön omistusoikeus siten, että toteutettaisiin mahdollisimman asianmukainen kiinteistöjaotus. Aloite tulisi kiinteistönomistajilta ja toissijaisesti kunnalta.²⁷⁸ Nähdäkseni asianmukaista kiinteistöjaotusta pohdittaessa huomio kiinnittyisi vastaaviin kriteereihin kuin tonttijakoa laadittaessa, mikäli Suomessa 3D-kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tuhoutuessa toimittaisiin Ruotsin tapaan. Kyseiseen menettelyyn viittaavia säännöksiä ei kuitenkaan ole voimassa olevassa lainsäädännössä.

Rakennuksen purkaminen ei edellytä velkojan suostumusta. Koska rakennuksia ei merkitä kiinteistörekisteriin, velkojan käsitys kiinteistökiinnitykseen perustuvan panttioikeuden vakuuskohteesta liittyy kiinteistörekisteristä ilmeneviin tietoihin sekä siihen, mitä lain mukaan luetaan kuuluvaksi kiinteistön aineeseen ja tarpeeseen.²⁷⁹ Käytännössä 3D-kiinteistöt ovat rakennuksia tai rakennusten osia, jolloin niiden vakuusarvo peruskiinteistöjä riippuvaisempi naapurikiinteistöjen kunnosta. Jos 3D-kiinteistön kanssa samassa rakennuksessa sijaitsevalla kiinteistöllä oleva rakennus tuhoutuu, mitä tapahtuu 3D-kiinteistön vakuusarvolle? Käytännössä 3D-kiinteistön käyttötarkoituksen mukainen käyttö voi estyä, jolloin vakuusarvo voi romahtaa, mikä aiheuttaa suuren riskin rahoituslaitoksille.

Asemakaavaa voidaan toki muuttaa myös ilman, että asemakaavaan kuuluva 3D-kiinteistö osoittautuisi tarpeettomaksi tai muuttaisi käyttötarkoitustaan. Mitä tapahtuu, kun asemakaavan muutos tuo lisää rakennusoikeutta tontille? Hallinnanjakosopimuksella jaettua kiinteistöä koskien, *Teporan* mukaan yhteisomistajilla ei ole perusteita vaatia korvauksia toisilta omistajilta, jos asemakaavan muutoksella rakennusoikeutta lisätään ainoastaan tiettyä käyttötarkoitusta varten eivätkä kaikki yhteisomistajat hyödy rakennusoikeuden lisäyksestä.²⁸⁰ Pitäisinpä ratkaisevana lähtökohtana ja määrittävänä tekijänä rakennusoikeuden omistuksen kannalta sitä, mikä on myönnetyn rakennusoikeuden käyttötarkoitus; maanalaiseen tilaan ei voida rakentaa asuntoja.

Hollon mukaan huomio kiinnittyisi siihen, mikä kiinteistön käyttötarkoitus on ollut lähtötilanteessa: kärsiikö maanomistajalle osoitettu maankäyttömuoto haittaa uuden kaavan myötä?²⁸¹ Haittaa arvioitaessa lähtökohtana ei voisi olla maanomistajan omat

²⁷⁸ *Victorin* SVJT 4/2004, s. 363.

²⁷⁹ *Niemi* 2008, s. 505.

²⁸⁰ *Tepora* 2005, s. 394.

²⁸¹ *Hollo* 2008, s. 49.

kehittämisenäkemykset ja tarpeet koskien lisääntyvää rakennusoikeutta.²⁸² Jos siis kaavamuutos lisäisi esimerkiksi asuinrakennusoikeutta, samaan rakennukseen kuuluvan liikehuoneistokiinteistön omistaja ei olisi oikeutettu kompensatioon, jos rakennusoikeuden lisääminen ei vaikuttaisi liikekiinteistön käyttöön. Arvioinnissa ei huomioitaisi, onko liikekiinteistön omistajalla ollut suunnitelmissa rakentaa lisää.

²⁸² *Hollo* 2008, s. 49.

6 Lopuksi

6.1 Johtopäätökset

Tutkielmassa arvioin 3D-kiinteistönmuodostuksen käyttökelpoisuutta kiinteistön omistamiseen liittyvien vastuiden ja kustannusten kohdentamisen välineenä rakennushankkeissa, joissa yhdistyy useampi eri käyttötarkoitus. Arviointi tapahtui kahden tutkimuskysymyksen kautta: millaisia edellytyksiä 3D-kiinteistön muodostamiselle ja rakentamiselle on lainsäädännössä asetettu sekä millaisiin kiinteistön omistamiseen liittyviin vastuisiin ja kustannuksiin 3D-kiinteistönmuodostuksella voidaan vaikuttaa. Kysymyksiin vastaamalla erittelin tilanteita, joissa 3D-kiinteistönmuodostus näyttäytyy aiemmin käytössä olleisiin menettelyihin verrattuna tehokkaampana keinona järjestää kiinteistön eri käyttötarkoitusten hallinta- ja omistussuhteet.

3D-kiinteistönmuodostuksen edellytyksiä arvioitaessa keskeiseksi muodostuu MRL 78.4 §:n mukainen vaatimus tonttijaon tarkoituksenmukaisuudesta, koska KRL 2.2 §:n mukaan 3D-kiinteistön on sijaittava asemakaava-alueella ja sisällyttävä sitovaan tonttijakoon. Hallituksen esityksen ja oikeuskirjallisuudessa esitettyjen näkemysten perusteella 3D-kiinteistön sisältävän sitovan tonttijaon tarkoituksenmukaisuutta arvioitaessa huomioon on otettava seikkoja, jotka jäävät soveltamiskäytäntöä vaille hieman epäselviksi. Tärkeimpänä ja osittain selkeimpänä kriteerinä on pidetty ensinnäkin sitä, että 3D-kiinteistö sisältyy tosiasialliseen hankkeeseen. Toisekseen järjestely tulee kyseeseen vasta, kun samaa lopputulosta ei voida saavuttaa muilla keinoin. Jälkimmäistä kriteeriä tulisi arvioida omistus- ja hallintasuhteiden selkeytymisen sekä järjestelyn kustannusvaikutusten kautta. Kustannusvaikutuksissa on huomioitava kiinteistöveron kohdentaminen, sillä se voi tuoda kustannussäästöjä. Kustannussäästöjä ei tulisi painottaa liikaa, koska kustannusten arviointi pidemmällä aikavälillä voi olla mahdotonta.

Tonttijaon tarkoituksenmukaisuusharkintaan vaikuttaa MRL 81 a §, jonka mukaan tonttijaosta saa tarvittaessa poiketa vähäisessä määrin naapurikiinteistön omistajan tai haltijan vahingoksi, kun rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö ja naapurikiinteistön omistaja tai haltija antaa poikkeamiseen suostumuksensa. MRL 81 a § voi johtaa siihen 3D-kiinteistön sisältävä sitova tonttijako on hyväksyttävä, koska asianosaisilla on mahdollisuus hankkeen toteutusvaiheessa keskinäisin suostumuksin joustaa tonttijaon mukaisista rajoista. Tätä mahdollisuutta ei ole ainoastaan 2D-kiinteistöjä sisältävissä hankkeissa, jolloin edellytys siitä, että samaa lopputulosta ei voida ilman 3D-kiinteistönmuodostusta toteuttaa, täyttyy. Tällainen tilanne syntyy

näkemykseni mukaan silloin, kun kyseessä olevan rakennushankkeen suunnittelu jatkuu läpi sen toteutuksen. Kyseeseen tulisi esimerkiksi monimutkaiset tornitalohankkeet.

Jos halutaan varmistaa, että 3D-kiinteistöjä muodostetaan ainoastaan tosiasiallisten rakennushankkeiden toteuttamista varten, tulisi kiinteistönmuodostamisen edellytyksenä olla voimassa oleva rakennuslupa. MRL 81.2 a §:n mukaan 3D-kiinteistön rakentamiselle voidaan myöntää lupa ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Jotta rakennuslupaharkinnassa voidaan turvata rakennettavien kohteiden käyttökelpoisuus, rakennuslupan ehdoissa on kiinnitettävä erityistä huomiota rasitejärjestelyihin ja osapuolten tekemiin sopimuksiin kunnossapito- ja kustannusvastuista. Lupavaiheessa tullaan edellyttämään entistä laajempia selvityksiä kiinteistöjen välisten toimintojen ja rakenteiden järjestämisestä.

3D-kiinteistönmuodostuksella sekä samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen välisillä sopimuksilla on mahdollisuus vaikuttaa ensinnäkin kiinteistön vakuusarvon määrittelyyn. Vakuusarvoon on mahdollista vaikuttaa sopimalla samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen kesken siitä, mihin kiinteistöön yhteiskäytössä olevat laitteet ja koneistot sekä liittymät kuuluvat. Kun kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle, on omistajan mahdollista pilkkoa päällekkäisten kiinteistöjen rakentaminen kiinteistöjen rajojen mukaan rahoituksellisesti pienempiin osiin ja säästää rahoituskustannuksissa.

Toisekseen erilaisten kunnossapitovastuiden kohdentaminen helpottuu. Vastaisuudessa esimerkiksi asuminen ja liikehuoneistot voidaan suuremmissa rakennuskokonaisuuksissa erottaa omiksi kiinteistöikseen. Tällöin kunnossapitovastuut voidaan järjestää käyttötarkoitusten omista lähtökohdista.

Kolmanneksen kiinteistöjen omistajat voivat vaikuttaa kiinteistöverotukseen. Kiinteistöveron kohdentaminen helpottuu, kun kiinteistön eri käyttötarkoitukset erotetaan toisistaan. Jos käyttämätön rakennusoikeus on mahdollista luovuttaa eteenpäin 3D-kiinteistönä, vähentyy luovuttajan verotaakka. Samalla kuitenkin vierekkäiset ja päällekkäiset kiinteistöt voivat vaikuttaa toistensa kiinteistöverotukseen myös toiseen suuntaan: uudisrakentaminen voi poistaa olemassa olevien rakennettujen kiinteistöjen ikävähennyksiä. Lisäksi 3D-kiinteistöä voidaan pitää itsenäisenä kiinteistönä rakentamattomana rakennuspaikkana, jota verotetaan korotetun veroprosentin mukaan.

Aineisosa- ja tarpeistosuhteisiin, naapurikiinteistöjen yhteisten toimintojen järjestämiseen ja kunnossapitovastuisiin sekä rakentamisen toteuttamiseen on otettava kantaa jo 3D-kiinteistöä koskevassa kauppakirjassa. Jos edellä mainittuja kokonaisuuksia ei pohdita kaupantekovaiheessa, voi hinnanmuodostus osoittautua vaikeaksi, mikä voi puolestaan johtaa riitoihin kaupan jälkeen. Kauppakirjoissa on varauduttava siihen, että 3D-kiinteistöä tai sen ylä- tai alapuolista kiinteistöä ei rakennetakaan. Lisäksi kauppakirjassa on varauduttava tilanteisiin, joissa olosuhteet muuttuvat esimerkiksi kaavan muutoksen ja rakennusoikeuden lisäyksen taikka naapurikiinteistön vahingoittumisen tai tuhoutumisen johdosta.

Edellä mainitun lisäksi kauppakirjassa on huomioitava 3D-kiinteistönmuodostuksen edellytykset. Näkemykseni mukaan 3D-kiinteistöjä koskevia luovutus sopimuksia tulisi tehdä vasta tilanteessa, jossa KRL 2.2 §:n edellytykset 3D-kiinteistön muodostusta koskien täyttyvät. Vasta tällöin voidaan puhua alueesta itsenäisenä omistamisen kohteena, koska ennen kriteerien täyttymistä aluetta ei voida pitää kiinteistönä. Muuten voisi käydä niin, että kauppa koskee aluetta, josta ei todellisuudessa voida muodostaa omaa kiinteistöään. Sovellettaessa MRL 81.2 a §:ä, rakennusluvan ehdot tulee huomioida kauppakirjassa.

Kun rakennushanke toteutetaan useamman toimijan yhteistyönä, käyttötarkoituksen erottaminen omaksi 3D-kiinteistöksi voi olla parempi ratkaisu verrattuna tilanteeseen, jossa kiinteistön omistus- ja hallintasuhteet järjestetään sopimuksin. Kun rakennushankkeen toteuttajat huomioivat edellä mainitut kiinteistön kaupan vaikuttavat tekijät jo rakennuslupavaiheessa, voidaan rakennuskokonaisuuden käyttökelpoisuus taata. Tämä johtaa siihen, että kiinteistön käyttöön liittyvien sopimusten teon ajankohta siirtyy aikaisempaan vaiheeseen rakentamista. MRL 81 a §:n mukainen mahdollisuus poiketa tonttijaosta ja mahdollisuus myöntää rakennuslupa ennen kiinteistön merkitsemistä rekisteriin joustavoittavat hankkeen toteutusta yhteistyönä.

Yhteistyössä toteutettavien rakennushankkeiden jakamisen puolesta puhuu myös se, että peruskiinteistöstä erotettu 3D-kiinteistö voidaan luovuttaa vapaasti eteenpäin. 3D-kiinteistönmuodostuksen kautta tiettyä rakennuskokonaisuuden osaa on helpompaa käyttää lainan vakuutena ja erilliset vakuuskohteet houkuttelevat enemmän kansainvälisiä sijoittajia kiinteistömarkkinoille. Lisäksi kiinteistön omistajan suoja on vahvempi kuin hallinnanjakosopimuksella perustetun hallinta-alueen omistajan suoja, eikä suoja

kytkeydy sopimuksen voimassaoloaikaan. Lähtökohtana on, että 3D-kiinteistön omistajansuoja päättyy vasta kiinteistön vapaaehtoiseen luovutukseen.

Jos koko hankkeen omistus jää yhdelle taholle, kiinteistönmuodostusmenettely voi puolestaan osoittautua turhan jäykäksi menettelyksi. 3D-kiinteistönmuodostuksen puolesta puhuisi tällaisessa tilanteessa merkittävät säästöt kiinteistöverotuksessa, omien rekisteriyksikköjen huomattava vakuusarvo, hankkeen toteutuksen pilkkominen rahoituskustannusten optimoimiseksi ja mahdollisuus myydä käyttämättä jäänyt rakennusoikeus kiinteistönä eteenpäin. Etuna voi olla myös varsinkin uudisrakentamisessa se, että rakennettavien tilojen myytävyyden nähdään parantuvan, kun käyttötarkoitukset on erotettu toisistaan ja varsinkin parkkihallikokonaisuuksissa kiinteistön omistamiseen liittyvät riskit voi olla jaettu entistä laajemmalle joukolle. Myyntiä voidaan myös suunnitella tarkemmin, kun esimerkiksi korkean kerrostalon asunnot myydään useampana kiinteistönä ja asunto-osakeyhtiönä.

6.2 Kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän tulevaisuudennäkymät

Hallituksen esityksessä todetaan Suomen olevan kaupunkien tiivistymistä ja vertikaalisesti tapahtuva laajenemista koskevan kehityksen alkuvaiheessa, mutta niin nykyisissä kuin tulevaisakin hankkeissa erityyppisten toimintojen sijoittaminen kokonaan tai osittain päällekkäin voi osoittautua tehokkaimmaksi ja käytännöllisimmäksi ratkaisuvaihtoehdoksi.²⁸³ Hallituksen esityksessä arvioitiin vuoden 2015 tietoihin perustuen Helsingin ja Espoon alueella 3D-kiinteistöjen määräksi parhaimmillaan reilu 40 kappaletta, jos kaikki mahdolliset kohteet toteutettaisiin 3D-hankkeina. Lisäksi ennustettiin kuitenkin, että Norjan esimerkkiä seuraten 3D-kiinteistöjen määrä kasvaa järjestelmän vakiintuessa.²⁸⁴ Kuten tutkielmassa aiemmin totesin, Ruotsin ja Norjan esimerkkejä ei voida suoraan soveltaa Suomen järjestelmään, koska 3D-kiinteistöjärjestelmän käyttöönotto on johtunut osittain eri tarpeista. Rakentamisen tulevaisuutta on kuitenkin erilaiset kansihankkeet ja erityisesti kaupungeissa yhä korkeampi, eri käyttötarkoituksia yhdistävä, rakentaminen. Tällaisissa hankkeissa 3D-kiinteistöjen käyttö nähdäkseni yleistyy, kun järjestelmä vakiintuu.

²⁸³ HE 205/2017 vp, s. 6.

²⁸⁴ HE 205/2017 vp, s. 26–29.

Miten pitäisi suhtautua tilanteisiin, joissa kiinteistönomistaja erottaa kiinteistöstä 3D-kiinteistön ainoastaan varautukseen tulevaisuuden käyttötarpeisiin? Kuten hallituksen esityksessäkkin on mainittu, järjestelmän käyttöönotto voi tulevaisuudessa ilmentyä käyttömuotoina, joita ei ole voitu ennakoida.²⁸⁵ Lammi on maininnut 3D-kiinteistönjärjestelmän pirstaloivan kiinteistöjärjestelmän, jos edellytyksiä 3D-kiinteistön muodostamiselle tulkitaan liian löyhästi. Hän kuitenkin korostaa, että 3D-kiinteistön muodostamisesta pitäisi tulla tosiasiallisesti käyttökelpoinen vaihtoehto, eikä näin ollen vaatimuksia tulisi tulkita myöskään liian jäykästi. Tärkeäksi muodostuu hänen mukaansa kiinteistönmuodostamisen sitominen todellisiin hankkeisiin ja käytännön tarpeisiin.²⁸⁶

Näkemykseni mukaan edellytys 3D-kiinteistön kuulumisesta sitovaan tonttijakoon hillitsee 3D-kiinteistöjen muodostamista varastoon. Tonttijaon tarkoituksenmukaisuusarvioinnissa varastoon muodostettavan 3D-kiinteistön tuskin katsottaisiin selkeyttävän kiinteistön omistussuhteita, tuovan kustannussäästöjä tai tehostavan kiinteistöveron kohdentamista. 3D-kiinteistönmuodostuksen pitää koskea konkreettista, suunnitteilla olevaa rakennushanketta, jotta kriteerien täyttymistä voidaan edes arvioida.

Lisäksi hallituksen esityksessä on arvioitu, että erilaisten digitaalisten lisäarvopalveluiden hyödyntäminen voisi kasvaa, kun rakennuksen omistus- ja hallintasuhteet selkeytyisivät.²⁸⁷ Toisaalta lainsäädännön arviointineuvoston lausunnossa todettu lisäarvon perustelujen jääneen puutteellisiksi.²⁸⁸ Itse tulkitsin, että erilaisten palvelujen kustannusten jakautuessa useamman toteuttajan kesken, hyödynnettäisiin rohkeammin esimerkiksi kiinteistöhuoltoon, postinjakoon ja liikkumiseen liittyviä digitaalisia palveluita. Palvelujen käyttöönotto voisi olla kustannustehokkaampaa ja palveluista aiheutuvien kustannusten jakaminen helpompaa rakennuksessa, jonka omistussuhteet ovat selkeämmät. Lisäarvopalveluiden hyödyntäminen koskisi siten suurempia hankkeita.

Euroopan unionissa on asetettu maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvä *no net land take by 2050* -tavoite, jonka mukaan vuonna 2050 nettomaankäyttö ei lisääntyisi. Euroopan parlamentin ja neuvoston päätöksen mukaan joka vuosi otetaan käyttöön yli 1 000 km² maata asumis-, teollisuus-, liikenne- tai virkistystarkoituksiin. *No net land take by 2050* -

²⁸⁵ HE 205/2017 vp, s. 32.

²⁸⁶ Lammi HLR 2012, s. 244.

²⁸⁷ HE 205/2017 vp, s. 30.

²⁸⁸ Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto 9.11.2017, s. 3.

tavoitteen tarkoituksena on huomioida ympäristönäkökohdat, vesien suojelu ja luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen mukaan luettuina, maankäytön suunnitteluun liittyvässä päätöksenteossa, jotta varmistetaan, että päätökset ovat kestävämpiä.²⁸⁹ Näkisin 3D-kiinteistöjärjestelmien ainakin tulevaisuudessa ohjaavan rakentamisen laajentamista horisontaalitason sijaan myös vertikaalisesti. Siten kyseinen ympäristönsuojelun näkökulma kannustaa kehittämään ja hyödyntämään 3D-kiinteistöjärjestelmää, jos sen avulla nettomaankäytön lisääntymistä hillittäisiin.

²⁸⁹ Euroopan parlamentin ja neuvoston päätös N:o 1386/2013/EU, vuoteen 2020 ulottuvasta yleisestä unionin ympäristöalan toimintaohjelmasta ”Hyvä elämä maapallon resurssien rajoissa”. EUVL L 345, 28.12.2013, s. 171–200.