

Rakennushankkeen toteuttaminen kolmiulotteista
kiinteistönmuodostusta hyödyntäen

Sanni Nuutinen

Pro gradu -tutkielma

Oikeustieteellinen tiedekunta:
ympäristöoikeus

Ohjaaja: prof. Kai Kokko

Helsingin yliopisto

Kesäkuu 2019



Tiedekunta/Osasto Fakultet/Sektion – Faculty Oikeustieteellinen tiedekunta		Laitos/Institution– Department	
Tekijä/Författare – Author Nuutinen, Sanni			
Työn nimi / Arbetets titel – Title Rakennushankkeen toteuttaminen kolmiulotteista kiinteistömuodostusta hyödyntäen			
Oppiaine /Läroämne – Subject Ympäristöoikeus			
Työn laji/Arbetets art – Level Pro gradu -tutkielma	Aika/Datum – Month and year Kesäkuu 2019	Sivumäärä/ Sidoantal – Number of pages XVIII + 88	
Tiivistelmä/Referat – Abstract <p>Lainsäädäntömme ohjaus on perinteisesti kohdistunut maanpinnalla tapahtuvaan rakentamiseen. Kaupungistumisen ja tiivistyvän yhdyskuntarakenteen megatrendit ovat kuitenkin lisänneet tarvetta rakentaa maanpintatason lisäksi maanpinnan ylä- ja alapuolelle. Kehityssuuntaukseen vastaamiseksi kiinteistömuodostamislakia (463/2018), kiinteistörekisterilakia (464/2018) sekä maankäyttö- ja rakennuslakia (465/2018) muutettiin 1.8.2018 siten, että uuden kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistörekisteriyksikön eli <i>kolmiulotteisen kiinteistön</i> muodostaminen maanpinnan ala- ja yläpuolisessa tilassa mahdollistettiin asemakaava-alueella. Uudistuksen tavoitteena on helpottaa ja selkiyttää useita eri käyttötarkoituksia sisältävien hybridihankkeiden toteuttamista mahdollistamalla eri käyttötarkoituksia palvelevien rakennuskokonaisuuden osien muodostamisen toisistaan erillisiksi omistuksen, vaihdannan ja vakuuskäytön yksiköiksi. Tutkielman laatimishetkellä Suomessa ei ole ehditty rekisteröimään ainuttakaan 3D-kiinteistöä, mutta ensimmäisen 3D-kiinteistön sisältävän hankkeen arvioidaan toteutuvan lähiaikoina.</p> <p>Tutkielma on suoritettu yhteistyössä rakennusyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa. Tutkielman tiedonintressinä on selvittää, mitä rakennushankkeen toteuttajan tulee ottaa huomioon harkitessaan hankkeen toteuttamista uutta 3D-kiinteistöjärjestelmää hyödyntäen. Pääkysymys on jaoteltu seuraaviin osakysymyksiin: 1) Miten 3D-kiinteistö muodostetaan ja milloin se on lainsäädännön puitteissa mahdollista? 2) Mitä hyötyjä 3D-kiinteistöjärjestelmästä on hankkeen toteuttajalle ja miltä osin kolmiulotteisella kiinteistömuodostuksella voidaan korvata aikaisemmin kolmiulotteisissa hankkeissa käytetyt ratkaisukeinot? 3) Millaisiin hankkeisiin 3D-kiinteistömuodostus soveltuu? sekä 4) Mitä riskejä 3D-kiinteistöjärjestelmän hyödyntämiseen liittyy? Tutkielma voidaan asemoida pääsääntöisesti perinteiseksi oikeusdogmaattiseksi tutkimukseksi.</p> <p>3D-kiinteistöjä koskevalla lainsäädäntömuutoksella ei puututtu kolmiulotteisten rakennushankkeiden perinteisiin toteuttamistapoihin, vaan 3D-kiinteistömuodostus tarjoaa hankkeen toteuttajalle yhden lisävaihtoehdon kolmiulotteisten hankkeiden järjestelyvalikoimaan. Kolmiulotteisen rakennushankkeen tarkoituksenmukaisimman juridisen toteuttamiskeinon valinnassa korostuu hankekohtainen harkinta. Tutkielmassa arvioidaan kolmiulotteisen kiinteistömuodostuksen soveltuvuutta erityisesti kansirakentamishankkeisiin, maanalaisiin rakennushankkeisiin sekä asuintornitaloihin. Yksi 3D-kiinteistöjärjestelmän merkittävistä oikeudellisista kysymyksistä liittyy samassa rakennuskokonaisuudessa toimivien kiinteistöjen keskinäisiin suhteisiin. 3D-kiinteistöt ovat poikkeuksellisessa riippuvuussuhteessa niitä ympäröiviin kiinteistöihin, josta voi seurata täysin uudenlaisia vahingonkorvausoikeudellisia tilanteita sekä naapurusoikeudellisia kiistoja. Lisäksi 3D-kiinteistöjen hyödynnettävyys tulee riippumaan olennaisesti tiettyjen tahojen, kuten kiinteistöarvioijien sekä vakuutusyhtiöiden, suhtautumisesta uuteen järjestelmään. 3D-kiinteistöjärjestelmän hyödyntämiseen liittyvistä epävarmuuksista huolimatta muutos toi hankkeen toteuttajalle uuden juridisen kilpailukykyisen ratkaisumallin kolmiulotteisten hankkeiden toteuttamiseen tietyissä erityistapauksissa, joissa perinteisesti käytetyt keinot ovat olleet monimutkaisia ja haastavia.</p>			
Avainsanat – Nyckelord – Keywords kolmiulotteinen kiinteistömuodostus, 3D-kiinteistö, kiinteistöjärjestelmä, kiinteistömuodostamislaki, kiinteistörekisterilaki, maankäyttö- ja rakennuslaki, hybridirakennus			
Säilytyspaikka – Förvaringställe – Where deposited			
Muita tietoja – Övriga uppgifter – Additional information			

SISÄLLYS

LÄHTEET	v
LYHENTEET	xviii
1. JOHDANTO	1
1.1 Aiheen ajankohtaisuus	1
1.2 Tutkimuskysymykset ja rakenne	4
1.3 Tutkimusmenetelmät ja lähdeaineisto	6
1.4 Keskeiset käsitteet ja kiinteistön ulottuvuudesta käydystä keskustelusta	8
2. VAIHTOEHDOISTA KOLMIULOTTEISEN RAKENNUSHANKKEEN HALLINNAN JA KÄYTÖN JÄRJESTÄMISEKSI	14
2.1 Kiinteistön kolmiulotteinen hallinta ja käyttö ennen 3D-kiinteistöjärjestelmää.....	14
2.1.1 Hallinnanjakosopimukset	14
2.1.2 Maanvuokrasopimukset ja muut käyttöoikeudet	18
2.1.3 Yhtiöittäminen ja eräistä muista keinoista	19
2.2 Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus uutena vaihtoehtona.....	22
2.2.1 3D-kiinteistöt Pohjoismaisessa kontekstissa	22
2.2.2 3D-kiinteistöjärjestelmän kehityskulku kansalliseen lainsäädäntöön.....	25
3. 3D-KIINTEISTÖN MUODOSTAMINEN JA LUOVUTUS.....	28
3.1 Asemakaava kiinteistönmuodostamisen perustana	28
3.2 Sitova tonttijako kaavan toteuttajana	30
3.2.1 Tarkoituksenmukainen tonttijako	30
3.2.2 Tarkoituksenmukaisuusharkinta ruotsalaisessa järjestelmässä.....	32
3.2.3 Tonttijakokartalta ilmenevät tiedot	34
3.3 3D-kiinteistönmuodostamisen prosessivaiheet	35
3.3.1 Uusi 3D-hanke	35
3.3.2 Olemassa olevan kohteen muuttaminen 3D-kiinteistöksi	38
3.4 3D-kiinteistöjä koskevat poikkeussäännökset	39
3.4.1 Mahdollisuus poiketa sitovasta tonttijaosta	39
3.4.2 Rakennusluvan myöntäminen ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin	41
3.5 3D-kiinteistön luovutus	42
4. KOLMIULOTTEISEN KIINTEISTÖN MUODOSTUKSEN KANNALTA ERITYISIÄ KYSYMYKSIÄ	46
4.1 Samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen keskinäiset suhteet	46
4.1.1 Rasitteet.....	46
4.1.2 Yhteisjärjestely	49
4.1.3 Eräitä naapuruuksuhdeoikeudellisia kysymyksiä.....	54

4.2 3D-kiinteistöt vakuuskiinnityksen kohteina	57
4.2.1 Kiinteistöpanttioikeudesta	57
4.2.2 3D-kiinteistön vakuusarvon määrittely	58
4.3 3D-kiinteistöjen vaikutukset kiinteistösijoitusmarkkinoihin	62
4.4 Hybridirakennusten kiinteistöverotus	64
4.4.1 3D-kiinteistöjen vaikutukset hybridikohteiden kiinteistöverotukseen.....	64
4.4.2 KHO 2019:82	67
5. 3D-KIINTEISTÖNMUODOSTUKSEN KILPAILUKYKYISYYS	70
5.1 3D-kiinteistöt potentiaalisena vaihtoehtona.....	70
5.2 Näkökohtia 3D-kiinteistönmuodostukseen soveltuvista hankkeista.....	73
5.2.1 Kansirakentamishankkeet.....	73
5.2.2 Maanalaiset hankkeet.....	76
5.2.3 Asuintornitalot.....	79
5.3 3D-kiinteistöjärjestelmän hyödyntämiseen liittyvät riskit	81
6. JOHTOPÄÄTÖKSIÄ	86

LÄHTEET

Kirjallisuus

Aarnio (1989)

Aarnio, Aulis: Laintulkinnan teoria – yleisen oikeustieteen oppikirja. Werner Söderström Osakeyhtiö. Juva 1989.

Autio (2014)

Autio, Anna-Liisa: Lainkäyttö yritysten riidanratkaisussa. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2014.

Belinskij – Paloniitty – Soininen (2015)

Belinskij, Antti – Paloniitty, Tiina – Soininen, Niko: Tulkinnan arvosidonnaisuus ympäristöoikeudessa. Lakimies 2015/5, s. 613-633.

Ekroos – Majamaa (2018)

Ekroos, Ari – Majamaa, Vesa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, 4. uudistettu painos. Edita. Helsinki 2018.

Eriksson, C. (2010)

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.

Eriksson, G. (2009)

Eriksson, Göran: Omistusasunnot todellisuutta Ruotsissa toukokuussa. Maankäyttö 1/2009, s. 19-21.

Forss (2012)

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

Hakkola (2009)

Hakkola, Esa: Yhteisomistetun esineen ulosmittauksen edellytyksistä. Teoksessa Lindfors, Heidi – Korkea-Aho, Emilia – Turunen, Santtu: Kovia aikoja: Riitoja ja maksukyvyttömyyttä. Juhlakirja Risto Koulu 60 vuotta, s. 63-80. Helsinki 2009.

Hakkola (2010)

Hakkola, Esa: Onko rakennus jaollinen esine? – KKO 2010:35 ja rakennuksen jakamattomuus. Lakimies 2010/6, s. 1105-1112.

Hallberg ym. (2015)

Hallberg, Pekka – Haapanala, Auvo – Koljonen, Ritva – Ranta, Hannu – Reinikainen, Jukka: Maankäyttö- ja rakennuslaki, 3. uudistettu painos. Talentum Oyj. Helsinki 2015.

Heinonen (2017)

Heinonen, Hilkka: Lectio Praecursoria – Naapuruuskiistat ja kunnan ympäristönsuojeluviranomainen kiistojen käsittelijänä. Ympäristöjuridiikka 1/2017, s. 105-110.

Hokkanen (2004)

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

Hokkanen (2005)

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

Hollo (1995)

Hollo, Erkki J.: Kiinteistöjärjestelmä. Teoksessa Encyclopedia Iuridica Fennica, osa II. Maa-, vesi- ja ympäristöoikeus. Suomalainen oikeustietosanakirja. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C 25. s. 174-175. Jyväskylä 1995.

Hollo (2005)

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 (2008)

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.

Hollo – Utter – Vihervuori (2018)

Hollo, Erkki J. – Utter, Robert – Vihervuori, Pekka: Ympäristövahinkolaki. Alma Talent 2018, Helsinki.

Hyvönen (1982)

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

Hyvönen (1998)

Hyvönen, Veikko O.: Kiinteistönmuodostamisoikeus. 1, Yleiset opit. Ky Veikko O. Hyvönen & Co. Espoo 1998.

Häkkänen (2016)

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

Iso-Aho (2013)

Iso-Aho, Mikko: Oikeustapauskommentti KHO 2013:43 – kiinteistön hallinnanjakosopimus selvityksenä rakennuspaikan hallinnasta ja hallinnanjakosopimuksen irtisanomisoikeus. Defensor Legis 2013/4, s. 717-723.

Isotalo (2014)

Isotalo, Kalle: Kiinteistöoikeuden ja vero-oikeuden suhde. Ympäristöjuridiikka 2014/3-4, s. 38-68.

Jokela – Kartio – Ojanen (2010)

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. Talentum, Helsinki 2010.

Julstad – Sjödin (2005)

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

Junnila (2017)

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

Järvinen (2017)

Järvinen, Sami: Kansirakentamishankkeiden toteutus ja vakuuskäyttö kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen kynnyksellä. Edilex 7.12.2017.

Jääskeläinen – Syrjänen (2010)

Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen – käytännön käsikirja. Helsinki 2010.

Kallio – Mesimäki – Lehvävirta (2012)

Kallio, Pasi – Mesimäki, Marja – Lehvävirta, Susanna: Monitoiminnalliset viherkatot ja maankäyttö- ja rakennuslaki. Ympäristöjuridiikka 2014/2.

Kartio (2001)

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. Kauppakaari, Helsinki 2001.

Kartio (2005)

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 (2007)

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

Kartio (2010)

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

Kasso (2014a)

Kasso, Matti: Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Talentum Media, 2014.

Kasso (2014b)

Kasso, Matti: Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum Media, 2014.

Kokko (2014)

Kokko, Kai: Methods of Environmental Law Research in Finland. Teoksessa Peter Wahlgren (toim.) Environmental Law, Scandinavian Studies in Law, Volume 59, 2014. s. 285-317.

Kokko (2016)

Kokko, Kai: Ympäristöoikeuden tutkimusmetodeista Suomessa. Ympäristöjuridiikka 1/2016, s. 29-42.

Kokko (2017)

Kokko, Kai: Oikeustieteellinen sääntelytutkimus ympäristöoikeuden näkökulmasta. Lakimies 7-8/2017, s. 1054-1069.

Koskinen – Savolainen – Tolkki (2018)

Koskinen, Kimmo – Savolainen, Eero – Tolkki, Ville: Suomen kiinteistömarkkinoilla vilkasta. Euro & Talous 2/2018, s. 27-36.

Kotkansalo (2004)

Kotkansalo, Petri: Maanalaisen kalliorakentamisen kaavoitus- ja lupamenettely. Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys ry. Tutkimusraportti 24.3.2004.

Kuusiniemi (1992)

Kuusiniemi, Kari: Ympäristönsuojelu ja immissioajattelu. Helsinki 1992.

Laakso (2012)

Laakso, Seppo: Lainopin teoreettiset lähtökohdat. Tampereen yliopisto 2012.

Laitinen (2003)

Laitinen, Hannu: Eräitä erityisten oikeuksien kirjaamiseen liittyviä ongelmia. Lakimies 6/2003, s. 992-1007.

Lammi (2012)

Lammi, Vilho: Maanpinnan ylä- ja alapuolisten hankkeiden lainsäädäntö ja 3D-kiinteistöjärjestelmän tarve. Helsinki Law Review 2012/2, s. 223–247.

Lampi (2017)

Lampi, Juha: Maanalainen rakentaminen rakennetun ympäristön täydentäjänä. Rakennettu Ympäristö 2/2017.

Lewenhaupt (2006)

Lewenhaupt, Claes: Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning. Uppsala universitet. Institutet för fastighetsrättslig forskning och Iustus Förlag AB, Uppsala 2006.

Majamaa (2017)

Majamaa, Heikki: Sähköiset panttikirjat rahoitustransaktioissa. Defensor Legis 3/2017, s. 322-336.

Markkula (2017)

Markkula, Markku: Kolmiulotteinen kiinteistö – avoimuutta asemakaava-alueen kiinteistöjen omistukseen ja hallintaan sekä selkeyttä kiinteistövakuuksiin. Maankäyttö 1/2017.

Matilainen (2012)

Matilainen, Anna-Maija: Osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaate ja asunto-osakeyhtiö. *Defensor Legis* 2012/1, s. 58-72.

Mikkola (2017)

Mikkola, Tuulikki: *Yhteisomistus*. Alma Talent, Helsinki 2017.

Minkkinen (2017)

Minkkinen, Panu: Oikeus- ja yhteiskuntatieteellinen tutkimus – suuntaus, tarkastelutapa, menetelmä? *Lakimies* 7-8/2017, s. 908-923.

Määttä (2005)

Määttä, Tapio: Joustavien normien kiinteytys-, täsmentämis- ja konkretisointimekanismit ympäristöoikeudessa. Teoksessa Tapani Lohi (toim.): *Kaavoitus, rakentaminen, varallisuus*. Juhlajulkaisu Vesa Majamaa 1945-28/12-2005. Edita. Helsinki 2005, s. 265-299.

Määttä (2015)

Määttä, Tapio: Metodinen pluralismi oikeustieteessä – Ympäristöoikeudellisen tutkimuksen suuntaukset ja menetelmät. Teoksessa Miettinen, Tarmo (toim.): *Oikeustieteellinen opinnäyte – artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodeista ja arvostelusta*. Edita Publishing Oy. Helsinki 2015, s. 135-222.

Määttä – Soininen (2016)

Määttä, Tapio – Soininen, Niko: *Ympäristöoikeudellisen ratkaisun teorian rakenneosat ja ominaispiirteet*. 2016. *Lakimies* 2016/7-8, s. 1028-1053.

Niemi (2016)

Niemi, Matti Ilmari: *Maakaaren järjestelmä. Osa III, Kiinnitys ja panttioikeus*. Talentum Media, 2016.

Niemelä ym. (2010)

Niemelä, Jari – Saarela, Sanna-Riikka – Söderman, Tuula – Kopperoinen, Leena – Yli-Pelkonen, Vesa – Väre, Seija: Using the ecosystem services approach for better planning and conservation of urban green spaces: a Finland case study. *Biodiversity and Conversation* 19(11) 2010, s. 3225-3243.

Paasto (2007)

Paasto, Päivi: Juristi ei puhu maan paksuudesta, vaan kiinteistön ulottuvuuksista. Teoksessa Hakkola, Esa – Kaisto, Janne – Koulu, Risto (toim.): *Kiinteistöjä, vaihdantaa ja sivullissuhteita – Juhlakirja Jarno Tepora 60 vuotta*. Edita Prima Oy, Helsinki 2007, s. 411–428.

Paronen (2018)

Paronen, Saara: Vierashuoneessa asianajaja Saara Paronen: Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskeva lakiuudistus tuli voimaan – Mikä muuttuu hanketoteutusten juridiikassa? *Edilex* 10.9.2018.

Paulsson (2007)

Paulsson, Jenny: *3D Property Rights – An Analysis of Key Factors Based on International Experience*. Stockholm 2007.

Paulsson (2013)

Paulsson, Jenny: Land Use Policy. Volume 33, July 2013. Pages 195–203.

Seppänen (2007)

Seppänen, Juhani: Kiinteistön hallinnanjakosopimus ei ole ongelmaton. Suomen omakotilehti 1/2007, s. 6-7.

Sillanpää – Vahtera (2011)

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

Tammi-Salminen (1998)

Tammi-Salminen, Eva: Arvon kaksoispanntaus – esineoikeudellinen ongelma osakeyhtiön vakuusjärjestelyissä. Lakimies 1998/3, s. 434-355.

Tammi-Salminen (2000)

Tammi-Salminen, Eva: Näkökohtia kiinteistöleasingistä uuden maakaaren järjestelmässä. Lakimies 2000/3, s. 360-380.

Tammi-Salminen (2015)

Tammi-Salminen, Eva: Esinevakuusoikeuden perusteet. Talentum Pro, Helsinki 2015.

Tepora ym. (2002)

Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani: Kiinteistön käyttö ja luovutus. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 2002.

Tepora (2004)

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

Tepora (2005)

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 (2009)

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

Tepora ym. (2010)

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

Utter (2013)

Utter, Robert: Promoting Green Buildings Through Structural Incentives in the Finnish Land Use and Planning System. Ympäristöjuridiikka 2013/2, s. 10–29.

Victorin (2004a)

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

Victorin (2004b)

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

Vihervuori (1989)

Vihervuori, Pekka: Maa-ainesten ottaminen ja suojele. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1989.

Viitanen (2002)

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

Villikka (2002)

Villikka, Markku: Ruotsi saamassa 3D-katasterin. Maankäyttö 2/2002, s. 38-39.

Vitikainen (2014)

Vitikainen, Arvo: Kiinteistötekniikan perusteet. Maankäyttötieteiden laitos. Unigrafia Oy, Helsinki 2014.

Wirilander (1980)

Wirilander, Juhani: Käyttöoikeudesta kiinteistöön silmällä pitäen lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia. Vammala 1980.

Virallislähteet

Hallituksen esitykset

HE 120/1994 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 227/1994 vp

Hallituksen esitys kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

HE 43/2017 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden ympäristöä koskevien hallintoasioiden muutoksenhakusäännösten tarkistamiseksi.

HE 205/2017 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi.

VM115:00/2018

Luonnos hallituksen esitykseksi laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain 2 ja 16 §:n sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta.

Ulkomaiset virallislähteet

NOU 1999:1

Norges offentlige utredninger: Lov om eiendomsregistrering. Aurskog 1999.

SOU 1996:87

Statens offentliga utredningar: Tredimensionell fastighetsindelning. Lund 1996.

Prop. 2002/03:116

Regeringens proposition 2002/03:116, Tredimensionell fastighetsindelning.

Prop. 2008/09:91

Regeringens proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter.

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.

Selvitykset ja raportit

KM 28/1990

Komiteamietintö 1990:28. Maanalaisten tilojen toimikunnan mietintö. Helsinki 1990.

Työryhmämuistio mmm 2008:1

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

Maanmittauslaitoksen loppuraportti 2015

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

MmVM 5/2018

Valiokunnan mietintö MmVM 5/2018 vp – HE 205/2017 vp.

Deloitte vaikutusanalyysi 2017

Deloitte Consulting Oy: Kansi- ja areenahankkeen yhteiskuntataloudellinen vaikutusanalyysi. Loppuraportti 27.10.2017. Saatavilla osoitteessa: https://www.tampere.fi/material/attachments/uutiskeskus/tampere/k/Gakjyk4F1/Kansi_ja_Areena_vaikutusarviointi_2017_EIA.pdf.

Ympäristöministeriön raportteja 7/2018

Maankäytön ja rakentamisen ohjauksen uudistaminen. Ympäristöministeriö, Helsinki 2018.

ROTI 2019 -raportti

ROTI 2019 -raportti: Rakennetun omaisuuden tila 2019. Saatavilla osoitteessa: https://www.ril.fi/media/2019/roti/roti_2019_raportti.pdf.

KIRA-digin kokeiluhankkeen raportti 2019

Ympäristöministeriö: Digikaavoitus: Tiedolla johtaminen, kaavoitusprosessin sujuvoittaminen, digitalisointi, vuorovaikutus ja läpinäkyvyys. KIRA-digin kokeiluhankkeen raportti. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. 18.1.2019.

Lausunnot

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi. MMM020:00/2015, 585/01.01.2017.

- Porin kaupungin lausunto 8.5.2017.
- Helsingin kaupungin lausunto 8.5.2017.
- Oulun kaupungin lausunto 8.5.2017.
- Jyväskylän kaupungin lausunto 9.5.2017.
- Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura ry:n lausunto 12.5.2017.
- Suomen Kiinteistöliitto ry:n lausunto 12.5.2017.
- Vantaan kaupungin lausunto 12.5.2017.
- Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto 12.5.2017.
- Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry:n lausunto 12.5.2017.
- Suomen Asianajajaliiton lausunto 12.5.2017.
- Suomen luonnonsuojeluliiton lausunto 12.5.2017.
- Liikenneviraston lausunto 12.5.2017.
- Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry:n lausunto 12.5.2017.
- Valtiovarainministeriön lausunto 12.5.2017.
- Finanssialan Keskusliitto FK:n lausunto 15.5.2017.
- Oikeusministeriön lausunto 16.5.2017.
- Vaasan kaupungin lausunto 19.5.2017.
- Suomen tuomariliitto ry:n lausunto 20.5.2017.

Lausuntopyyntö kiinteistörekisteriasetuksen ja kiinteistönmuodostamisasetuksen muuttamista koskevista asetuseräluonnoksista. MMM 589/01.02/2018.

- Helsingin kaupungin lausunto 24.4.2018.

Lausuntopyyntö luonnoksesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamiseksi. YM3/600/2018.

- Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry:n lausunto 4.5.2018.
- Kuopion kaupungin lausunto 4.5.2018.

- Liikenneviraston lausunto 4.5.2018.
- Ympäristöministeriön lausuntoyhteenveto 7.5.2018.
- Suomen Kuntaliiton lausunto 19.2.2018.
- Helsingin kaupungin lausunto 16.2.2018.
- Maa- ja metsätalousministeriön lausunto 9.3.2018.
- Ympäristöministeriön asetusmuutoksen perustelumuistio 15.3.2018.
- Porin kaupungin lausunto 27.4.2018.
- Helsingin kaupungin lausunto 24.4.2018.

Valiokuntien asiantuntijalausunnot koskien hallituksen esitystä eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi:

- Maanmittauslaitoksen asiantuntijalausunto 20.2.2018, maanmittausneuvos Markku Markkula
- Helsingin kaupungin asiantuntijalausunto 16.2.2018, yksikönpäällikkö Jarno Mansner

Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi. Lausunto Dnro: VNK/1928/32/2017. 9.11.2017.

Oikeuskäytäntö

KKO 1987:121

KHO 1991 A 75

KKO 2003:125

Helsingin käräjäoikeuden päätös 26.1.2004/547

KHO 20.3.2006 t. 632

KHO 2011:85

KHO 2013:43

KKO 2015:21

KHO 2017:49

KHO 2019:82

Verkkojulkaisut ja muut lähteet

Ympäristöministeriön opas asemakaavamerkinnöistä ja -määräyksistä 2003.

Ympäristöministeriön opas 12: Asemakaavamerkinnät ja -määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -sarja. Työryhmä: Auvo Haapanala, Ritva Laine, Tuula Lunden, Harri Pitkäranta, Elina Raatikainen, Timo Saarinen, Ritva-Liisa Salmi,

Tanja Sippola-Alho. Saatavilla osoitteessa: [https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankaytto_ja_rakennuslaki_2000_sarja/Opas_12_Asemakaavamerkinnaat_ja_maaraykse\(4437\)](https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankaytto_ja_rakennuslaki_2000_sarja/Opas_12_Asemakaavamerkinnaat_ja_maaraykse(4437)).

Talouselämä 22.8.2006.

Jäppinen, Tiina: Kiinteistöbisnes irtoaa maan pinnalta. Talouselämä 22.8.2006. Saatavilla osoitteessa: <https://www.talouselama.fi/uutiset/kiinteistobisnes-irtoamaan-pinnalta/2bf449e2-d48e-3763-a2fd-a381d7f1dda3>.

JYMY -hanke 2008.

Kuntaliiton verkkojulkaisu: Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyö maankäytössä. Eväitä yhteistyön rakentamiseen ja hallintaan. Suomen Kuntaliitto, Helsinki 2008.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan selostus 2009.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto: Helsingin maanalainen yleiskaava. Maanalaisen yleiskaavan selostus. Helsinki 2009. Saatavilla osoitteessa: https://www.hel.fi/hel2/ksv/Aineistot/maanalainen/Maanalaisen_yleiskaavan_selostus.pdf.

Rakennuslehti 29.3.2012.

Rakennuslehti: Suomalainen maanalainen osaaminen voisi kiinnostaa ulkomailakin. 29.3.2012. Saatavilla osoitteessa: <https://www.rakennuslehti.fi/2012/03/suomalainen-maanalainen-osaaminen-voisi-kiinnostaa-ulkomailakin/>.

Espoon korkean rakentamisen periaatteet 10/2012.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisuja: Espoon korkean rakentamisen periaatteet 10/2012. Espoon kaupunki, Painatuskeskus 2012.

Kuntatekniikan uutinen 6.5.2013.

Kuntatekniikka: Väylien päälle rakentaminen houkuttaa. 6.5.2013. Saatavilla osoitteessa: <https://kuntatekniikka.fi/2013/05/06/vaylien-paalle-rakentaminen-houkuttaa/>.

Liikenneviraston ohjeita 29/2015.

Liikennevirasto: Maaväylien päällerrakentaminen. Suunnitteluprosessin hallinta. Liikenneviraston ohjeita 29/2015. Helsinki 2015, verkkojulkaisu. Saatavilla osoitteessa: https://julkaisut.vayla.fi/pdf8/lo_2015-29_maavaylien_paallerakentaminen_web.pdf.

Häikiö, esitysaineisto 2015.

Häikiö, Paavo: 3D-kiinteistönmuodostaminen, esitysaineisto. Maankäyttötieteen päivä 29.10.2015.

YLE Uutinen 31.8.2015.

Toiviainen, Pasi: Myytti tiiviistä ekokaupungista – eli kertomus siitä miten ajatusharhasta tuli vallitseva totuus. 31.8.2015. YLE Uutinen. Saatavilla osoitteessa:

<https://yle.fi/aihe/artikkeli/2015/08/31/myytti-tiiviista-ekokaupungista-eli-kertomus-siita-miten-ajatusharhasta-tuli>.

Science for Environment Policy 2016.

Science for Environment Policy (2016): No net land take by 2050? Future Brief 14. Produced for the European Commission DG Environment by the Science Communication Unit, UWE, Bristol. Available at: <http://ec.europa.eu/science-environment-policy>.

Helsingin yleiskaavan selostus 2016:3.

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2016:3: Kaupunkikaava – Helsingin uusi yleiskaava. Saatavilla osoitteessa: https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2016-3.pdf.

Ympäristöministeriö 2017.

Ympäristöministeriö: Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus. Saatavilla osoitteessa: <http://www.ym.fi/mrluudistus>.

3D-käsikirja 2018.

Maanmittauslaitos: 3D-kiinteistönmuodostaminen, käsikirja 10.10.2018. Saatavilla osoitteessa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/10/3D-kiinteist%C3%B6muodostaminen.K%C3%A4sikirja.pdf>.

Opas maanalaiseen rakentamiseen 2018.

A-Insinöörit: Opas maanalaiseen rakentamiseen kaupunkisuunnittelijoille, rakennuttajille ja päättäjille, 2018. Saatavilla osoitteessa: https://uutiskirje.ains.fi/archive/file/1d2a0963d06a29ddedae633813ee5feb/opas_maanalaiseen_web-2019.pdf.

Verohallinnon kiinteistöverotilastot 2018.

Verohallinnon tilastoja: Kiinteistöverotus verovuonna 2018. Saatavilla osoitteessa: <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/tilastot/kiinteistoverotilastoj/verohallinnon-tilastoja-kiinteist%C3%B6verotus-verovuonna-2018/>.

SRV Vuosikertomus 2018.

SRV Yhtiöt Oyj:n Vuosikertomus 2018, saatavilla osoitteessa <http://vuosikertomus2018.srv.fi>.

Skanska Annual and Sustainability Report 2018.

Skanska Oy:n vuosiraportti 2018, saatavilla osoitteessa <https://group.skanska.com/4961c9/globalassets/investors/reports--publications/annual-reports/2018/annual-and-sustainability-report-2018.pdf>.

YIT Vuosiesite 2018.

YIT Oyj:n vuosiesite 2018, saatavilla osoitteessa

<https://mb.cision.com/Public/13643/2743833/bf282afd3fad4ecd.pdf>.

Helsingin kaupunkitutkimus ja -tilastot 2019:1.

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitutkimus ja -tilastot:

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla syksyllä 2018. Tilastoja 2019:1. Edita Prima, Helsinki 2019.

Bonnier Business Forum uutinen 5.3.2019.

Korteila, Maria: Elo kauppakeskus Jumbon suurimmaksi omistajaksi lähes 250 miljoonan euron kaupalla. Bonnier Business Forum uutinen 5.3.2019.

Kiinteistöverolain soveltamisohje 25.3.2019.

Verohallinto: Kiinteistöverolain soveltamisohje. VH/633/00.01.00/2019. 25.3.2019.

Saatavilla osoitteessa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48453/kiinteist%C3%B6verolain-soveltamisohje/>.

SRV Redi.

www.srv.fi/tyomaa/redi.

LEED-sertifiointijärjestelmä.

www.usgbc.org/LEED.

Aloite lainsäädännön jälkiarviointijärjestelmän luomiseksi 27.3.2019.

Valtioneuvoston kanslia: Lainsäädännön arviointineuvoston aloite valtioneuvoston kanslialle lainsäädännön jälkiarviointijärjestelmän luomiseksi. 27.3.2019.

Helsingin maanalainen yleiskaava 25.4.2019.

Helsingin kaupunki: Helsingin maanalainen yleiskaava. 25.4.2019. Saatavilla osoitteessa: <https://www.hel.fi/Helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-suunnitelmat/maanalainen-yleiskaava>.

Pääministeri Antti Rinteen hallituksen ohjelma 6.6.2019.

Valtioneuvoston julkaisu 2019:23: Pääministeri Antti Rinteen hallituksen ohjelma 6.6.2019. Osallistava ja osaava suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta. Helsinki 2019.

LYHENTEET

ArvL	Laki varojen arvostamisesta verotuksessa (1142/2005)
AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
BLF	Business Law Forum
DL	Defensor Legis
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
HE	Hallituksen esitys
HLR	Helsinki Law Review
JB	Jordabalken (1970:994)
JJ	Juhlajulkaisu
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KKO	Korkein oikeus
KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus (1189/1996)
KML	Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)
KRA	Kiinteistörekisteriasetus (970/1996)
KRL	Kiinteistörekisterilaki (392/1985)
KVL	Kiinteistöverolaki (654/1992)
MK	Maakaari (540/1995)
MMM	Maa- ja metsätalousministeriö
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
MVL	Maanvuokralaki (258/1966)
NaapL	Laki eräistä naapuruussuhteista (261/1920)
Prop.	Regeringens proposition
SVJT	Svensk Juristtidning
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958)
VM	Valtiovarainministeriö

1. JOHDANTO

1.1 Aiheen ajankohtaisuus

”Kiinteistöbisnes irtoaa maan pinnalta”, julistettiin Talouselämä -lehden uutisen otsikossa jo yli vuosikymmen sitten.¹ Parhaillaan vallitsevat kaupungistumisen ja tiivistyvän yhdyskuntarakenteen megatrendit luovat kaupunkien kehittämishankkeille ja rakentamissuuntauksille jatkuvasti uudenlaisia paineita.² Kehityssuuntauksen tarpeisiin vastatakseen rakennushankkeita toteutetaan yhä enemmän maanpintatason lisäksi maanpinnan ylä- ja alapuolelle sekä sijoittaen samaan rakennuskompleksiin useita eri käyttötarkoituksia.³ Yhtenä tunnetuimpana esimerkkinä tällaisesta monitasoisesta eri käyttötarkoituksia ja toimintoja sisältävästä hankkeesta eli niin sanotusta hybridihankkeesta voidaan mainita Kalasataman REDI, jossa kauppakeskuskokonaisuuteen yhdistetään asuintornitaloja sekä toimistotornitalo.⁴ Useita eri tasoissa sijaitsevia käyttötarkoituksia sisältäviä hybridikokonaisuuksia on rakenteilla tai suunnitteilla lähes jatkuvasti ja hankkeiden on ennustettu lisääntyvän tulevaisuudessa entisestään.⁵

Lainsäädännöllisesti merkittävä askel tähän kehityssuuntaukseen vastaamiseksi tapahtui 1.8.2018, kun kiinteistönmuodostamislakia (463/2018), kiinteistörekisterilakia (464/2018) sekä maankäyttö- ja rakennuslakia (465/2018) muutettiin siten, että uuden kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistörekisteriyksikön eli *kolmiulotteisen kiinteistön* muodostaminen maanpinnan ala- ja yläpuolisessa tilassa mahdollistettiin asemakaava-alueella. Muutoksen myötä kiinteistö voi sijaita maanpinnan lisäksi kokonaan tai osittain maan alla tai ilmassa. Uudistuksen tarkoituksena on ennen kaikkea selkiyttää ja joustavoittaa suurten ja monitasoisten useita eri käyttötarkoituksia sisältävien hybridihankkeiden toteutusta

¹ Ks. Talouselämä 22.8.2006.

² Jo pelkästään Helsingin yleiskaavan lähtökohtana on ollut väestöennuste, jonka mukaan Helsingissä on vuoteen 2050 mennessä noin 860 000 asukasta (kasvu 35 prosenttia). Ennusteiden mukaan pääkaupunkiseudun kasvukeskuksiin tarvitaan runsaasti uusia asuntoja. Ks. Helsingin yleiskaavan selostus 2016:3. Kaupungistuminen oli myös 19.3.2019 julkaistun Rakennetun omaisuuden tila *ROTI 2019* -raportin ajankohtainen erityisteema. Ks. lisäksi tuore 6.6.2019 julkaistu pääministeri Antti Rinteen hallitusohjelma, jossa viitataan kaupungistumiseen useasti heti johdanto-osuudesta alkaen.

³ Ks. myös Opas maanalaiseen rakentamiseen 2018, s. 3, jonka mukaan ”2020-luvulla kaupunkirakentamisen arvoa kasvatetaan globaalisti tiivistämällä olemassa olevaa rakennuskantaa ylöspäin tai maan alle.”

⁴ Ks. tarkemmin SRV Redi.

⁵ Näin esim. HE 205/2017 vp, s. 19 sekä Järvinen 2017, s. 2. Eräänä merkittävänä suunnitteilla olevana hybridikompleksina voidaan mainita Jätkäsaaren uudistettava Bunkkeri. Vuonna 1972 rakennettu, aiemmin sataman varastona toiminut rakennus on tarkoitus muuttaa kokonaisuudeksi, jossa yhdistyvät asuntotilat, liikuntatilat sekä koulu ja päiväkotipiha-alueineen. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella taas on kehitteillä merkittävä infrarakentamisen hanke Tampereen Kansin. Hanke liittyy yhteen Tampereen itä- ja länsipuolen muodostaen hybridikorttelin, jossa yhdistyvät asuminen, työskentely ja Suomen suurin urheilu- ja tapahtuma-areena. Viime vuosina vastaavanlaisia eri käyttötarkoituksia yhdisteleviä hankkeita on toteutettu myös esimerkiksi Espoon Niittykumpuun, johon on rakennettu metroaseman yhteyteen kauppakeskus sekä Espoon korkein asuinrakennus.

mahdollistamalla eri käyttötarkoituksia palvelevien rakennuskokonaisuuden osien muodostamisen toisistaan erillisiksi omistuksen, vaihdannan ja vakuuskäytön yksiköiksi.⁶ Tyypillisiä esimerkkejä kolmiulotteisten kiinteistöjen hyödyntämismahdollisuuksista ovat kauppakeskuskompleksit, maanalaiset tunnelit, pysäköintilaitokset sekä teiden ja ratojen yläpuolinen rakentaminen.⁷ Tutkielman laatimishetkellä Suomessa ei ole ehditty rekisteröimään ainuttakaan 3D-kiinteistöä, mutta ensimmäisen käytännön hankkeen arvioidaan toteutuvan lähiaikoina.⁸

Aihealueen merkitys ja ajankohtaisuus on ymmärrettävä ympäristöoikeudellisessa kontekstissa laajalti. Modernin kaupunkisuunnittelun haasteena niin kansainvälisesti kuin Suomessakin on löytää ratkaisuja kaupunkirakenteen kehittämiseen ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla.⁹ Yhtenä ekologisen kaupunkirakenteen edellytyksenä on pidetty korkeaa tehokkuutta, eli tiivyyttä,¹⁰ koska se mahdollistaa muun muassa infrastruktuurin ja liikenneverkoston paremman hyödyntämisen. Kokonaisekologisuuteen liittyy tiiviin rakentamisen lisäksi kuitenkin lukuisia muita aspekteja, kuten ekologisesti kestävä rakennustapa ja päivittäisten palvelujen läheisyys. Rakennus- ja kiinteistöalalla luonnonvarojen käytön minimointi ja energiatehokkuuden maksimointi sekä muut ekologisuuteen tähtäävät tavoitteet ovatkin nousseet viime vuosina yritysten strategioihin ja keskeisiin tavoitteisiin.¹¹ Myös sijoittajat ja rahoittajat seuraavat vallitsevia trendejä ja asettavat yrityksille muutospaineita. Erityisesti korkeiden rakennusten eli paljon kerrosalaa sisältävien rakennusten osalta kestävä kehitys palvelevien ratkaisujen löytäminen nousee tärkeään rooliin.¹² Näkyvyys ja imagoseikat tekevät suurista

⁶ HE 205/2017 vp, s. 22.

⁷ Näin esim. Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 8.

⁸ 3D-kiinteistön sisältävä hanke on suunnitteilla esimerkiksi Espoon Keilaniemeen rakennettavissa tornitaloissa. Myös hallituksen esitysluonnosta koskevalla lausuntokierroksella useat lausunnonantajat totesivat suunnitteilla olevan hankkeita, joihin 3D-kiinteistönmuodostaminen soveltuisi hyvin. Ks. esim. Vaasan kaupungin lausunto 19.5.2017, s. 2.

⁹ Ks. esim. Niemelä ym. 2010, s. 3233-3236. Hallitustenvälisen ilmastopaneeli IPCC:n (*Intergovernmental Panel on Climate Change*) lokakuussa 2018 julkaiseman nk. 1,5 asteen raportin jälkeen on julkaistu useita kirjoituksia kiinteistö- ja rakennussektorin mahdollisuuksista vaikuttaa ilmastonmuutokseen. Ks. esim. Rakennetun omaisuuden tila ROTI 2019 -rapotti, jossa korostetaan rakennetun ympäristön vaikutusta ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi sekä YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin vastaamiseksi.

¹⁰ Väite tiiviin ja tehokkaasti rakennetun yhteiskunnan ekologisuudesta on kuitenkin useasti kyseenalaistettu. Ks. esim. Aalto-yliopiston ”*New Energy Efficient Housing Has Reduced Carbon Footprints in Outer but Not in Inner Urban Areas*” tutkimuksesta aiheutuneesta mediassa esillä olleesta yhteiskunnallisesta keskustelusta YLE Uutinen 31.8.2015. Ks. myös Kallio – Mesimäki – Lehvävirta 2014, s. 99, jossa todetaan, että tiiviimmän rakentamisen myötä kaupunkien rakennetun maa-alan osuus suhteessa rakentamattomaan lisääntyy, josta seurauksena on muun muassa maaperän sulkeutumista, kaupunkien hulevesien määrän lisääntymistä sekä luonnon monimuotoisuuden ja viheralueiden vähenemistä.

¹¹ Ks. suurimpien rakennusyhtiöiden ympäristövastuullisuudesta esim. SRV Vuosikertomus 2018, Skanska Annual and Sustainability Report 2018 sekä YIT vuosiesite 2018.

¹² Näin esim. Espoon korkean rakentamisen periaatteet 10/2012, s. 53. Ks. kestävä kehityksen periaatteesta kaavoitus- ja rakentamisoikeudessa laajemmin esim. Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 107.

hybridi- ja tornitalorakennuksista luontevia pioneerihankkeita innovatiivisten suunnitteluratkaisujen käyttöönotossa. Ekologisia kaupunkirakenteeseen soveltuvia ratkaisuja voivat olla muun muassa viherkatot ja -seinät tai aurinkopaneelit.¹³

Ekologisen rakentamisen kehityssuuntauksesta esimerkkinä voidaan mainita edelläkin esille nostettu Kauppakeskus REDI, jolle on myönnetty Platina-tason LEED-ympäristösertifikaatti.¹⁴ Sertifiointiprosessissa kiinnitetään huomiota rakennuksen sijaintipaikan kestävyteen sekä energian-, veden- ja materiaalien kulutukseen koko elinkaaren aikana. REDI:ssä on lisäksi lisätty vihreyttä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen hyödyntämällä Itäväylän yläpuolen kansirakennetta rakentamalla sen päälle julkinen puisto, jonka tarkoitus on auttaa muun muassa hulevesien hallinnassa. Kaupunkien kasvipeitteiset pinnat ja viheralueet ovatkin merkittävässä asemassa kaupunkirakentamiselle asetettujen ekologisten ja sosiaalisten tavoitteiden saavuttamisessa.

Maankäytön tiivistämiseen tähtäävät tavoitteet on tunnistettu myös unionitasolla. Euroopan unioni on asettanut maankäyttöön liittyvän *no net land take by 2050* -tavoitteen, jonka pyrkimyksenä on, ettei vuonna 2050 nettomaankäyttö enää lisääntyisi. Tällä hetkellä otetaan käyttöön vuosittain yli 1 000 km² maata asumis- ja teollisuustarkoituksiin. Maan kestävä käyttö vaarantaa useiden keskeisten ekosysteemipalvelujen tarjonnan sekä uhkaa luonnon monimuotoisuutta. Asetetun tavoitteen tarkoituksena on lisätä maankäytön suunnitteluun liittyvän päätöksenteon kestävyttä korostaen ympäristönäkökohtia.¹⁵ 3D-kiinteistöjärjestelmän käyttöönoton voi omalta osaltaan katsoa edistävän tiiviimmän ekologisen rakentamisen kehityssuuntausta helpottaen rakennushankkeiden toteuttamista vertikaalisesti.

Lisäksi kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus linkittyy parhaillaan käynnissä olevaan maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistukseen. Uudistuksen julkilausuttuja lähtökohtia ovat muun muassa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän selkeyttäminen, rakentamisen ohjauksen kehittäminen, kansalaisten vuorovaikutusten lisääminen maankäyttöpäätöksissä sekä lakitekstin ymmärrettävyyden lisääminen.¹⁶ Uudistuksen esiselvitysraporteissa on huomioitu myös maankäytön kehittämishankkeiden lisääntyminen ja korostettu

¹³ Ks. viherkattojen ja kasvipeitteen hyödyntämisestä rakennuksissa sekä maankäyttö- ja rakennuslain asettamista reunaehdoista tähän Kallio – Mesimäki – Lehvävirta 2014, s. 99 ss.

¹⁴ LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) luokitus on yhdysvaltalainen sertifiointijärjestelmä, jonka avulla voidaan vertailla kiinteistöjen ympäristötehokkuutta yhtenäisin menetelmin. Ks. www.usgbc.org/LEED. Ks. myös tarkemmin näkökohtia ja kritiikkiä kannustinjärjestelmistä Utter 2013, s. 10-29.

¹⁵ Euroopan parlamentin ja neuvoston päätös N:o 1386/2013/EU. Ks. myös konkreettisista keinoista nettomaankäytön vähentämiseen Science for Environment Policy 2016, s. 3-14.

¹⁶ Ympäristöministeriö 2017, kohta maankäyttö- ja rakennuslain uudistus.

tarkoituksenmukaisten menettelyjen löytämistä näihin yhteiskunnan kannalta merkittäviin hankkeisiin.¹⁷ Vastaavasti uudistus liittyy maankäytön ja rakentamisen digitalisaation kehittämiseen. Niin sanotun *KIRA-digi* -hankkeen tavoitteena on avata rakentamisen ja kaavoituksen julkinen tieto kaikkien käytettäväksi. Hankkeen vision mukaan verkosta löytyisi vuonna 2025 ajantasainen digikaavanäkymä, josta voi tarkastella voimassaolevia kaavapäätöksiä, kaavaa koskevia yksityiskohtaisia tietoja sekä voimassaolevia ympäristösuunnitelmia ja -päätöksiä. Digikaava pystyisi myös ilmoittamaan, jos käyttäjän suunnitelma on ristiriidassa kaavan kanssa, joka nopeuttaisi kiinteistöliiketoiminnassa niin kiinteistökehityshankkeita kuin kiinteistötransaktioiden due diligence -prosesseja.¹⁸ Hallituksen esityksen uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi arvioidaan valmistuvan vuoden 2021 loppuun mennessä. Lainuudistuksen kehitystyössä tulisi kiinnittää erityistä huomiota kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän erityispiirteisiin, jotta 3D-kiinteistöjärjestelmän potentiaalia on mahdollista sille asetettujen tavoitteiden mukaisesti hyödyntää.¹⁹

1.2 Tutkimuskysymykset ja rakenne

Tutkielma tarkastelee kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän rantautumista Suomeen analysoimalla niitä ongelmakohtia, joita kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisesta voi aiheutua. Tutkielma on suoritettu yhteistyössä rakennusyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n²⁰ kanssa ja tutkielma tarkastelee käsiteltäviä asioita pääosin rakennushankkeen toteuttajan näkökulmasta. Tutkielman ensisijaisena tiedonintressinä on selvittää, *mitä rakennushankkeen toteuttajan tulee ottaa huomioon harkitessaan hankkeen toteuttamista 3D-kiinteistöjärjestelmää hyödyntäen*. Pääkysymykseen vastataan seuraavien osakysymysten avulla:

- (1) Miten 3D-kiinteistö muodostetaan ja milloin se on lainsäädännön puitteissa mahdollista?

¹⁷ Ks. Ympäristöministeriön raportteja 7/2018, s. 18-19.

¹⁸ Ks. KIRA-digin kokeiluhankkeen raportti 2019.

¹⁹ Näin myös esim. Suomen Kuntaliiton asiantuntijalausunto 19.2.2018, s. 2, jossa huomautetaan 3D-muotoisen asemakaavoituksen kehittämistä MRL:n uudistuksen yhteydessä, jotta 3D-kiinteistöjen muodostamismahdollisuuksia voidaan hyödyntää kaavoituksessa täysimääräisesti.

²⁰ SRV Yhtiöt Oyj on yksi Suomen suurimmista kasvukeskusten asunto- ja toimitilarakentajista. SRV on toteuttanut tämän tutkielman aihepiirin kannalta useita merkityksellisiä kohteita, kuten Kampin keskuksen ja Kalasataman REDI:n, joihin viitataan esimerkinomaisesti useasti tutkielmassa. Jo kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevassa hallituksen esityksessä korostettiin, että lainsäädäntömuutos tulee koskettamaan ensisijaisesti vain suurimpia rakennusyhtiöitä, joilla on liikevaihdon suuruuden perusteella todelliset mahdollisuudet toteuttaa laajoja useita käyttötarkoituksia sisältäviä rakennuskokonaisuuksia. Ks. HE 205/2017 vp, s. 29-30. SRV:n kohdalla uuden 3D-kiinteistöjärjestelmän hyödyntäminen tulevissa hybridihankkeissa onkin mahdollista.

- (2) Mitä hyötyjä 3D-kiinteistöjärjestelmästä hankkeen toteuttajalle on ja miltä osin kolmiulotteisella kiinteistönmuodostuksella voidaan korvata aikaisemmin kolmiulotteisissa hankkeissa käytetyt ratkaisukeinot?
- (3) Millaisiin hankkeisiin 3D-kiinteistönmuodostus soveltuu?
- (4) Mitä riskejä 3D-kiinteistöjärjestelmän hyödyntämiseen liittyy?

Tutkielma rakentuu kuudesta luvusta. Edellä johdannossa on taustoitettu aiheen merkitystä ja ajankohtaisuutta yhteiskunnallisessa ja ympäristöoikeudellisessa kontekstissa. Lisäksi ensimmäisessä luvussa esitellään tutkielman kannalta keskeisimmät käsitteet sekä oikeuskirjallisuudessa jo vuosikausia käyty keskustelu kiinteistön ulottuvuudesta, johon uusi 3D-kiinteistöjärjestelmä tuo mukanaan periaatteellisia muutoksia.

Tutkielman aiheen merkityksen havainnollistamiseksi sekä toiseen tutkimuskysymykseen vastaamiseksi toisessa luvussa esitellään niitä ratkaisukeinoja, joita kolmiulotteisissa rakennushankkeissa on perinteisesti käytetty ennen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistavaa lainsäädäntömuutosta. Näitä keinoja ovat kiinteistön yhteisomistajien laatima hallinnanjakosopimus, kiinteistön yhtiöittäminen, maanvuokra- tai muiden käyttöoikeuksien perustaminen sekä kiinteistöjä koskevat rasitejärjestelyt.²¹ Toisessa luvussa myös taustoitetaan lyhyesti 3D-kiinteistöjärjestelmän asemaa Pohjoismaisessa kontekstissa sekä 3D-kiinteistöjärjestelmän käyttöönottoon Suomessa johtanutta kehityskulkua.

Kolmannessa luvussa arvioidaan tutkielman ensimmäistä tutkimuskysymystä tarkastelemalla 3D-kiinteistönmuodostukselle lainsäädännössä asetettuja edellytyksiä. 3D-kiinteistönmuodostusta pyritään käsittelemään käytännöllisestä näkökulmasta muodostaen hankkeen toteuttajalle prosessivaiheet, joita seuraamalla 3D-kiinteistön muodostaminen on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa. Kiinteistön muodostusprosessin analysointi on olennaista, johtuen nykyisin omaksutuissa prosessivaiheissa tapahtuneista muutoksista sekä 3D-kiinteistöjä koskevista poikkeussäännöksistä. Luvun lopuksi esitetään myös 3D-kiinteistöjen vaihdantaan liittyviä näkökohtia.

Neljännessä luvussa tarkastellaan eräitä kolmiulotteisten kiinteistöjen kannalta keskeisiä kysymyksiä. 3D-kiinteistöjen ominaispiirteisiin kuuluu poikkeuksellisen suuri riippuvuussuhde muista kiinteistöistä. Näitä samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen keskinäisiä suhteita käsitellään kiinnittäen huomiota rasite- ja

²¹ Ks. esim. HE 205/2017 vp, s. 8-11.

yhteisjärjestelyihin sekä eräisiin naapuruussuhdeoikeudellisiin kysymyksiin. Lisäksi arvioidaan 3D-kiinteistöjen vakuuskäyttöön liittyviä näkökohtia sekä kiinteistöverotusoikeudellisia kysymyksiä. Tätä problematiikkaa käsitellään korostuneesti hankkeen toteuttajan näkökulman lisäksi myös rahoittajan näkökulmasta.²²

Viidennessä luvussa analysoidaan 3D-kiinteistöjärjestelmän tosiasiallista hyödynnettävyyttä. Aluksi esitetään lopulliset johtopäätökset toiseen tutkimuskysymykseen, jota on pohjustettu jo toisessa luvussa esittelemällä kolmiulotteisissa hankkeissa käytettyjä toteuttamiskeinoja. Lisäksi vastataan kolmanteen tutkimuskysymykseen erittelemällä hanketyyppejä, joihin 3D-kiinteistönmuodostus voisi erityisesti soveltua. Luvun lopuksi käsitellään myös neljäs tutkimuskysymys kartoittaen järjestelyyn liittyviä riskejä erityisesti hankkeen toteuttajan näkökulmasta.

Tutkielman viimeinen luku kokoaa yhteen tutkielman tärkeimpiä johtopäätöksiä. Tutkielman tavoitteena on luoda systemaattinen kokonaiskuva uudesta 3D-kiinteistöjärjestelmästä sekä esittää tulkintasuosituksia, jotka voivat toimia apukeinona uutta lainsäädäntöä sovellettaessa. Lisäksi tutkielmassa esitetään eräitä huomioita *de lege ferenda* niihin seikkoihin, jotka puoltaisivat kattavampaa sääntelyä järjestelmän osalta. Tutkielman aihepiirin tarkastelu on rajattu kunta- ja kaupunkikeskustoihin sekä muihin korkean maan arvon alueisiin, jolloin haja-asutusalueisiin liittyvät näkökohdat jäävät tutkielman ulkopuolelle.

1.3 Tutkimusmenetelmät ja lähdeaineisto

Tutkielmassa on hyödynnetty rinnakkain useampaa tutkimussuuntausta, joista vallitsevan tutkimuksellisen lähestymistavan muodostaa perinteinen lainoppi eli oikeusdogmatiikka.²³ Tutkielman lainopillisena tarkoituksena on tulkita ja systematisoida kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostukseen laajassa kontekstissa katsottuna linkittyvää normatiivista materiaalia. Lainopillisen analyysin lisäksi tutkielma voidaan paikoin asemoida sääntelyn arviointi- ja keinotutkimukseksi.²⁴ Nämä tutkimukselliset pääsuuntaukset esiintyvät

²² Käytännössä hankkeen toteuttajan näkökulmasta juuri rahoittajan näkökulma ja suhtautuminen suunnitteilla oleviin hankkeisiin on ensisijaisen merkityksellistä. Ilman sijoittajien investointihalukkuutta hybridi- tai muun suurhankkeen toteuttaminen on käytännössä mahdotonta.

²³ Ks. lainopillisista tutkimusintresseistä esim. Laakso 2012, s. 97. Aarnion esittämän mukaisesti kyse on erityisesti käytännöllisen lainopin tutkimuksesta, joka tähtää konkreettisiin tulkintasuosituksiin. Ks. Aarnio 1989, s. 302-305.

²⁴ Kokko 2017, s. 1057. Vrt. Määttä 2015, s. 5, joka on käyttänyt ko. suuntauksesta ilmaisua ympäristöoikeudellinen arviointi- ja ohjauskeinotutkimus.

tutkielmassani vaihtelevana yhdistelmänä, joten tarkkaan erotteluun ei ole syytä pyrkiä.²⁵ Suuntauksien päällekkäisyydestä seuraa tutkielmassa käytettyjen tutkimusmenetelmien *metodinen monimuotoisuus* eli pluralismi, jolla viitataan useamman tutkimusmenetelmän hyödyntämiseen limittäin.²⁶ Lisäksi ympäristöoikeudelle tyypilliseen tapaan tutkimusaihetta on tarkasteltava laajemmin kuin pelkässä oikeudellisessa kontekstissa sen yhteiskunnalliset ja arvopoliittiset taustaolettamat huomioon ottaen.²⁷ *Määttän* esittämän mukaisesti tutkimuksen tarkoituksena on palvella lainsoveltajan lisäksi laajempaa ulkoista näkökulmaa edustavaa auditoriota analysoimalla sääntelyn eri muotoja ja kehittämisvaihtoehtoja.²⁸

Kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän ollessa uusi ilmiö Suomessa, on tutkielmassa paikoin esitettävä oikeusvertailevia näkökohtia. *Kokkoa* mukailten tutkielmassa käytetään oikeusvertailevaa lähestymistapaa siltä osin, kun tutkitaan toisessa oikeusjärjestyksessä omaksuttuja oikeudellisia innovaatioita sekä pyritään lisäämään järjestelyn ymmärrettävyyttä muun muassa yhtäläisyyksien ja eroavaisuuksien vertailun avulla.²⁹ Kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä on otettu käyttöön useassa maassa vuosia aikaisemmin kuin Suomessa, mikä mahdollistaa muualla omaksuttujen ratkaisujen ja kokemusten hyödyntämisen tarkasteltaessa järjestelmän käyttöönottoa Suomessa. Tutkielman oikeusvertailevat maininnat kohdistuvat kuitenkin pääosin vain Pohjoismaissa, erityisesti Ruotsissa, omaksuttuihin ratkaisuihin johtuen kiinteistöjärjestelmiemme vertailukelpoisuudesta sekä siitä, että Ruotsin 3D-lainsäädäntö toimi pitkälti mallina kansallisen 3D-lakipaketin valmistelussa. Tutkielmalla on tarttumapintoja myös oikeustaloustieteellisiin näkökohtiin erityisesti 3D-kiinteistöjen vakuuskäyttöä koskevassa jaksossa.³⁰ Lisäksi muun muassa *Hyvönen* on korostanut oikeushistorian merkitystä kiinteistönmuodostamisoikeudellisissa tutkimuksissa.³¹ Tämän tutkielman puitteissa perusteelliset historialliset katsaukset on välttämätöntä rajata pois, mutta aihepiirin kannalta

²⁵ Näin tyypillisesti muissakin tutkimuksissa. Ks. Määttä 2015, s. 5.

²⁶ Metodisesta pluralismista tai metodisesta *avoimuudesta* ks. esim. Määttä 2015, s. 2 ja Kokko 2016, s. 30.

²⁷ Ks. Kokko 2016, s. 40-41, joka on kuvannut ympäristöoikeudellisessa kontekstissa tällaista politiikan ja sääntelyn yhtymäkohtaa puhumalla *ympäristöpolitiikan ja -sääntelyn harmaasta alueesta*. Ks. myös oikeus- ja yhteiskuntatieteellisestä tutkimuksesta tarkemmin Minkkinen 2017, s. 914-921. Ympäristöoikeudellisen tutkimuksen eristäminen yhteiskuntapolitiikasta eksaktisti oikeuden alueelle vähentäisi huomattavasti sen yhteiskunnallista merkitystä. Lainsäädäntöön liittyvä instrumentaalisuus on täten syytä hyväksyä osaksi sääntelykokonaisuutta, kunhan sääntelyn taustalla vaikuttavat arvopoliittiset lähtökohdat tunnistetaan.

²⁸ Ks. Määttä 2015, s. 5-6.

²⁹ Ks. oikeusvertailevasta ympäristöoikeuden tutkimuksesta Kokko 2014, s. 310-311, Kokko 2016, s. 39.

³⁰ Myös muissa luvuissa on paikoin tarpeen tehdä eräitä varallisuusoikeudellisia huomioita. Ks. ympäristöoikeuden ja varallisuusoikeuden rajapinnoista esim. Vihervuori 1989, s. 41-47.

³¹ Ks. *Hyvönen* 1998, s. 74, jonka mukaan oikeushistorian merkitys on kiinteistönmuodostamisoikeudessa poikkeuksellisen korostunut, sillä kiinteistön status ja ulottuvuus ratkaistaan pääsääntöisesti sen lainsäädännön nojalla, jonka mukaan kiinteistö on aikanaan muodostettu. Vastaavasti maanomistus- ja oikeuskysymysten syvälinen hahmottaminen edellyttää historiallisten perusteiden tuntemista. Näin myös Häkkänen 2016, s. 12.

ehdottoman tärkeät teemat, kuten kiinteistön ulottuvuuteen liittyvä keskustelu, on taustoitettu vähintään maininnanomaisesti pidemmällä aikajänteellä.

Oikeudenalajaottelua seuraten tutkielma painottuu erityisesti ympäristöoikeuden ja esineoikeuden rajapinnoille.³² 3D-kiinteistöjä koskevat vaikutukset ulottuvat kuitenkin myös esimerkiksi finanssi- ja vahingonkorvausoikeuteen, joten tutkielmassa hyödynnetty lähdeaineisto hajaantuu useammalle eri oikeudenalalle.³³ Lisäksi tutkielman aihe on ymmärrettävä laajemmin sen tekniset ulottuvuudet huomioon ottaen.³⁴ Teeman ajankohtaisuudesta huolimatta oikeudellista tutkimusta tarkasteltavasta aiheesta löytyy niukasti.³⁵ Tutkielman lähdemateriaalina korostuvat hallituksen esitys eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi (HE 205/2017 vp) sekä muut lain esityöt. Muilla lain esitöillä viitataan erityisesti maa- ja metsätalousministeriön työryhmämuistioon vuodelta 2008 sekä hallituksen esitysluonnosta koskevalla lausuntokierroksella esitettyihin huomioihin. Tutkielman argumentaatio pohjautuu pitkälti hallituksen esityksessä 3D-kiinteistöjärjestelmälle asetettuihin tavoitteisiin, joita käsitellään kappaleessa 2.2.2.

1.4 Keskeiset käsitteet ja kiinteistön ulottuvuudesta käydystä keskustelusta

Vitikainen kuvailee kiinteistöä maanomistuksen tärkeimmäksi käsitteeksi.³⁶ Kiinteistön legaalimääritelmä sisältyy kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 1 kohtaan, jonka mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin.³⁷ Samassa lainkohdassa kiinteistön ulottuvuutta on kuvattu seuraavasti: ”Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset oikeudet”.

Junnila huomauttaa kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevan lainsäädäntöuudistuksen tuovan mukanaan paradigman muutoksen kiinteistön käsitteeseen. Perinteisesti kiinteistöllä on

³² Ympäristöoikeuden ja esineoikeuden suhteesta ks. Vihervuori 1989, s. 26-51.

³³ Käytännössä kiinteistökehityshankkeissa yhdistyy vaatimus erityisesti kiinteistö- ja rakennuslainsäädännön, kiinteistötransaktioiden, rahoituksen ja kilpailu- ja hankintaoikeuden osaamisesta.

³⁴ Ks. esim. Määttä – Soininen 2016, s. 1048, jossa huomautetaan ympäristöoikeudellisen sääntelyn ja luvanmyöntämisedellytysten sisältävän aina luonnontieteellisen ja teknisen ulottuvuuden sisäänrakennettuna.

³⁵ Suomessa merkittävin kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta koskeva tutkimus on Jani Hokkasen Teknillisessä korkeakoulussa laatima lisensiaattitutkimus 3D-kiinteistöjärjestelmän tarpeesta vuonna 2004. Oikeudellisessa kontekstissa aihetta on käsitelty muutamissa artikkeleissa, joista keskeisimpinä voidaan mainita vuonna 2012 Vilho Lammin sekä vuonna 2017 Sami Järvisen laatimat artikkelit.

³⁶ Vitikainen 2014, s. 1.

³⁷ Tässä tutkielmassa kiinteistökäsitettä tarkastellaan ns. kiinteistöoikeudellisesta näkökulmasta.

voinut olla rakennuksia, mutta uudistuksen myötä myös rakennuksessa voi olla kiinteistöjä.³⁸ Vastaavasti *Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura* toteaa, että paitsi kiinteistön, myös rakennuksen käsite on saanut uuden sisällön. Perinteisessä ajattelussa rakennuksen on katsottu olevan peruskiinteistön ainesosa. Uudistuksen valossa toisen maalla sijaitsevat rakennukset tai niiden osat voivat olla itsenäisiä kiinteistöjä riippumatta niiden fyysisestä yhteydestä maahan.³⁹

Kiinteistöjärjestelmällä tarkoitetaan *Hollon* mukaan maankäytön sopeuttamista järjestyneisiin omistussuhteisiin. Julkinen sekä rajoiltaan ja oikeussuhteiltaan selkeä kiinteistöjärjestelmä on kiinteistöjen vaihdannan, vakuuskäytön ja alueiden asianmukaisen käytön edellytys.⁴⁰ Kiinteistöjärjestelmä on laajasti ymmärrettynä paljon enemmän kuin pelkkä esine- ja oikeusrekisteri, ja sillä on oikeudellisen asemansa ohella tärkeä yhteiskunnallinen, taloudellinen ja sosiaalinen merkitys.⁴¹ Kiinteistöjärjestelmään kohdistuvia uudistuksia tarkasteltaessa on huomioitava, että uudistuksen vaikutukset kantautuvat tyypillisesti juridiikan eri osa-alueiden lisäksi myös talouselämään, yhdyskuntasuunnitteluun sekä maankäyttöön. Tällaisia 3D-kiinteistöjärjestelmän käyttöönotosta eri sektoreille aiheutuvia vaikutuksia pyritään tuomaan maininnanomaisesti esiin aiherajauksen puitteissa läpi tutkielman.

3D-kiinteistöllä tarkoitetaan maanpinnan ylä- tai alapuolista itsenäistä kiinteistöä, joka on kiinteistötoimituksessa rajoiltaan kolmiulotteisesti määritelty ja muodostettu kiinteistö.⁴² 3D-kiinteistö voi olla tila, tontti tai yleinen alue riippuen siitä, millaiseen käyttötarkoitukseen alue on asemakaavassa osoitettu.⁴³ 3D-kiinteistö voi sijaita yhden tai useamman peruskiinteistön alueella. *Peruskiinteistöllä* tarkoitetaan sitä horisontaalitason kiinteistöä, josta 3D-kiinteistöjä muodostetaan lähtötilanteessa. 3D-kiinteistöllä ei ole pinta-alaa, mutta

³⁸ Junnila 2017, s. 52.

³⁹ Ks. Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura ry:n lausunto 12.5.2017, s. 3.

⁴⁰ Hollo 1995, s. 174-175 sekä Hokkanen 2004, s. 12. Katasterijärjestelmä on osa kiinteistöjärjestelmää. Se kuvaa vallitsevaa kiinteistöjaotusta, olemassa olevia oikeuksia sekä tietoja oikeuksia käyttävistä henkilöistä. Suomessa termiä katasterijärjestelmä ei juuri käytetä, vaan puhutaan kiinteistöjärjestelmästä. Kiinteistöjärjestelmään viitataan myös, kun tarkoitetaan Maanmittauslaitoksen ylläpitämien kiinteistörekisterin ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin muodostamaa valtakunnallista tietopalvelukokonaisuutta. Ks. Vitikainen 2014, s. 26.

⁴¹ Ks. esim. Hokkanen 2004, s. 7, Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 3.

⁴² Toisinaan 3D-kiinteistöä puhuttaessa on käytetty myös termiä *volyymikiinteistö*. Ks. Hokkanen 2004, s. 5.

⁴³ HE 205/2017 vp, s. 26. Monessa muussa maassa 3D-kiinteistöllä voidaan tarkoittaa myös rakennuksen huoneistoa, joka muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi. Suomessa on katsottu olevan toimiva asunto-osakeyhtiöjärjestelmä, jonka vuoksi huoneistoja ei tulisi muodostaa erillisiksi kiinteistöiksi. Ks. Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 3.

sillä on ulottuvuustiedot. 3D-kiinteistö on itsenäinen kiinteistö, jolloin sitä koskevat yleiset kiinteistön käsitteeseen kytketyt oikeudelliset mekanismit.⁴⁴

Lain valmisteluvaiheessa 3D-kiinteistöjä koskeva termistö sai osakseen kritiikkiä. Esimerkiksi *Suomen Asianajajaliitto* esitti eri tasoissa sijaitsevien kiinteistöjen termien eriyttämistä.⁴⁵ Tällöin maanpinnan alapuolista kiinteistöä tulisi kutsua esimerkiksi maanalaiseksi kiinteistöksi, ja maanpinnan yläpuolella olevaa kiinteistöä yläpuoliseksi kiinteistöksi tai ilmakiinteistöksi. Lisäksi 3D-kiinteistön käsitteellä viitataan vain maanpinnan ylä- tai alapuoliseen kiinteistöön, jolloin maanpinnan tasolla sijaitseva peruskiinteistö jää näiden käsitteiden ulkopuolelle. Tämä on kuitenkin epäjohdonmukaista, sillä jos maanpinnan tasossa olevan peruskiinteistön päällä tai alla sijaitsee maan ylä- tai alapuolinen kiinteistö tai kiinteistöjä, niin tällöin myös peruskiinteistölle on määriteltävä vertikaaliset rajat ja se on määriteltävissä kolmiulotteisesti. Termistöä koskeva kritiikki on perusteltua, ja viimeistään omaksutun käytännön myötä tulisi pyrkiä käyttämään käsitteitä asioita tarkoituksenmukaisesti kuvaavasti.

3D-kiinteistöjä koskeva uudistus linkittyy olennaisesti myös jo pitkään oikeuskirjallisuudessa käytyyn keskusteluun kiinteistön ulottuvuudesta.⁴⁶ Omistajalle kuuluvaan disponointivaltaan liittyy keskeisesti kysymys siitä, kuinka laajasti hän voi omaisuuttaan hyödyntää.⁴⁷ Kun kiinteistöjärjestelmämme on perinteisesti määrittänyt kiinteistön rajat vain maanpintatasossa, ei kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden vertikaalisia rajoja ole jouduttu määrittelemään. Kiinteistön hahmottaminen ainoastaan kaksiulotteisesti ei kuitenkaan vastaa tosiasiallista käytäntöä, sillä kiinteistöihin liittyy horisontaalisen ulottuvuuden ohella aina myös vertikaalinen ulottuvuus.⁴⁸

Lainsäädännön jättäessä kiinteistön vertikaalisen ulottuvuuden määrittelemättä, on asiaa käsitelty laajalti oikeuskirjallisuudessa. Nykyisin kirjallisuudessa on lähes vakiintuneesti

⁴⁴ HE 205/2017 vp, s. 26. Suomen tuomariliiton lausunnossa 20.5.2017, s. 2, on kyseenalaistettu 3D-kiinteistön *itsenäisyys*. Kritiikki osuu siltä osin oikeaan, että tyypillisesti 3D-kiinteistö on vahvasti riippuvainen muista kiinteistöistä. Itsenäisestä 3D-kiinteistöistä puhuminen kuitenkin lienee perusteltua, koska kyseessä on erillinen rekisteriyksikkö, joka voi olla lainhuudatuksen, vaihdannan ja kiinteistökiinnityksen kohteena.

⁴⁵ Ks. Suomen Asianajajaliiton lausunto 12.5.2017, s. 4.

⁴⁶ Vanhastaan kiinteistön ulottuvuus on määritelty esineoikeudessa ja kiinteistönmuodostamisoikeudessa eri tavoin. Tässä tutkielmassa käsitelen kiinteistön ulottuvuutta painottaen kiinteistönmuodostamisoikeudellista näkökulmaa. Ks. määritelmien eroista Tepora 2005, s. 380-381.

⁴⁷ Kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuutta maan alle on jouduttu pohtimaan käytännössä myös esimerkiksi keskusta-alueen kalliorakennuskohteiden yhteydessä, sillä ne sijoittuvat usein jo olemassa olevien kiinteistöjen alle. Omistusoikeuden ulottuvuutta koskevat ratkaisut ovat myös vaihdelleet eri aikoina sekä eri kaupunkien välillä. Ks. Kotkansalo 2004, s. 12 sekä Helsingin kaupungin eri virastoille tehdystä kyselystä KM 28/1990, s. 44.

⁴⁸ Esim. Junnila 2017, s. 52.

hyväksytty ajatus, että kiinteistön omistusoikeus ja sen tuoma käyttövalta ulottuvat korkeus- ja syvyysuunnassa enintään niin pitkälle kuin maanomistajan *perustellut intressit* ja maankäytön ohjaus mahdollistavat.⁴⁹ Täten kiinteistön omistaja ei omistusoikeuteensa vedoten voine estää sivullista ryhtymään kiinteistönsä alapuolisessa tilassa sellaisiin laillisiin toimenpiteisiin, jotka eivät loukkaa hänen todellista intressiään käyttäen hyväksi kiinteistöään omistajana.⁵⁰ Tällainen määritelmä kiinteistön ulottuvuudesta jättää luonnollisesti paljon tulkinnanvaraa.

Käytännössä omistajan vallintavapautta rajoittavat yleistä etua turvaavina rajoitteina myös muun muassa kaavat, kaavamääräykset, rakennusjärjestys sekä yleisinä oikeudellisina periaatteina shikaanikielto ja immissiokiello. Lisäksi erityislainsäädännössä on rajoituksia kiinteistön vertikaalisen ulottuvuuden rajoihin esimerkiksi lentoliikenteen ja mineraalien osalta. Ilmailulain (1194/2009) 76 § sallii kiinteistön yli lentämisen ja kaivoslain (621/2011) mukaiset lupa-alueet voidaan rajata nimenomaisesti myös syvyysuunnassa.⁵¹ Vastaavasti kiinteistöjen alta on voitu varata tilaa myös esimerkiksi väestönsuojiksi. *Hollo* onkin todennut kiinteistön ulottuvuuden olevan tyypillisesti laajempi kuin se piiri, josta kiinteistön omistaja *de iure* voi oikeudellisesti määrätä.⁵²

Kiinteistön ulottuvuuden määrittely on keskeisesti yhteydessä myös perustuslain (731/1999) 15 §:ssä säädettyä omaisuuden suojaa koskeviin kysymyksiin erityisesti peruskiinteistön omistajan näkökulmasta.⁵³ 3D-kiinteistön muodostamisen myötä kiinteistön ulottuvuutta rajataan, eikä kiinteistön omistusoikeus voi ulottua enää niin syvälle ja korkealle kuin normaalein menettelyin on ollut mahdollista.⁵⁴ Hallituksen esityksen mukaan 3D-kiinteistöt eivät heikennä omaisuudensuojasäännöstä, koska horisontaalinen hanke toteutuu aina asemakaavan ja tonttijaon välityksellä.⁵⁵ *Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura* kuitenkin huomauttaa lausunnossaan, että tämä lähtökohta ei ole kiinteistörekisterin puolelta tarkasteltuna näin yksinkertainen, sillä 3D-kiinteistön muodostaminen tarkoittaa

⁴⁹ Ks. esim. Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 3, Paasto 2007, s. 417, *Hollo* 2008, s. 40 ja *Tepora* 2009, s. 366. Näin myös korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 1987:121, jossa kiinteistön vertikaalinen ulottuvuus rajattiin kiinteistön tosiallisten käyttömahdollisuuksien mukaan. Vrt. *Hyvönen* 1982, s. 8, joka puolsi vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa tyypilliseen tapaan kiinteistön ulottumista maan keskipisteestä taivaaseen asti tai vaihtoehtoisesti maa- ja ilmakerrosten rajausta kokonaan omistusoikeuden ulkopuolelle.

⁵⁰ *Tepora* DL 2009, s. 367.

⁵¹ *Tepora* DL 2009, s. 366. Ks. myös *Viitanen* 2002, s. 24-28.

⁵² *Hollo* 2008, s. 39.

⁵³ Omaisuudensuojakysymykset ovat tyypillisesti hyvin laaja-alaisia ja niihin liittyy kansallisen ulottuvuuden lisäksi myös unionitasoisia velvoitteita esimerkiksi Euroopan ihmisoikeussopimuksessa säädetyn omaisuudensuojan kautta. Tässä yhteydessä asian tarkastelu on vain maininnanomaista.

⁵⁴ Näin myös esim. Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry:n lausunto 12.5.2017 sekä Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura ry:n lausunto 12.5.2017.

⁵⁵ HE 205/2017 vp, s. 50-51.

käytännössä peruskiinteistön ulottuvuuden pysyvää leikkausta ja määräämisvallan menetystä.⁵⁶ Näin ollen 3D-kiinteistön ja peruskiinteistön välistä suhdetta olisi ollut perusteltua tarkastella lakia valmisteltaessa yksityiskohtaisemmin perustuslain omaisuudensuojasäännöksen näkökulmasta.

Hallituksen esitystä koskevalla lausuntokierroksella pyydettiin muutoinkin täsmentämään 3D-kiinteistöistä ulottuvuusproblematiikkaan aiheutuvia kysymyksiä. Esimerkiksi *Porin kaupungin* lausunnossa kyseenalaistettiin kuinka tilanteessa, jossa sijaitsee useita päällekkäisiä 3D-kiinteistöjä, voidaan määritellä päällimmäisen 3D-kiinteistön absoluuttinen ulottuvuus myös pystysuunnassa.⁵⁷ Kysymyksenasettelu on ymmärrettävä, mutta käytännössä aiheeton, kun 3D-kiinteistö määritellään kiinteistöksi, joka on aina sekä vaaka- että *pystysuunnassa* rajattu kolmiulotteinen tila. Katson, että tällaisissa tilanteissa ei jouduta ottamaan kantaa kysymykseen kiinteistöjen absoluuttisesta ulottuvuudesta, vaan määritelmän mukaisesti 3D-kiinteistöistä muodostetaan *koordinaattipisteiden* avulla suljettu tila. Täsmällisesti ottaen 3D-kiinteistöjä koskeva uudistus ei ratkaise perinteisten 2D-kiinteistöjen osalta käytyä ulottuvuuskeskustelua millään tavoin, vaan niiden ulottuvuus määräytyy samoin perustein kuin ennen uudistusta. Oma kysymyksensä on kuitenkin se, että ainakin teoriassa 3D-kiinteistön ylä- ja alapuolelle jää yhä peruskiinteistölle kuuluva ulottuvuus.⁵⁸ Huomionarvoista on lisäksi *Suomen luonnonsuojeluliiton* ehdotus siitä, että nykyajan kaupungistuvassa yhteiskunnassa maanomistusta tulisi pohtia nykyistä avoimemmin ja 3D-ulottuvuus voitaisiin katsoa yhteiskunnan yhteiseksi omaisuudeksi yksityisen maanomistuksen sijaan.⁵⁹ Tämän tyyppiset laaja-alaista tarkastelua ja periaatteellista muutosta vaativat huomautukset on kuitenkin lain esitöissä sivuutettu luultavasti osittain 3D-lainsäädännön valmisteluun käytettävissä olleista resurssisyistä. Tällainen muutos maanomistuksessa ei olisi ollut myöskään yhteensopiva luonnoksessa 3D-kiinteistöille asetettujen edellytysten ja tavoitteiden kanssa. Luonnollisesti tällaiset keskustelunavaukset ovat toteutumattomuudesta huolimatta merkityksellisiä.

Kolmiulotteiseen kiinteistöjärjestelmään siirtyminen on näin ollen aiheuttanut termistöön liittyvien muutosten lisäksi suuria muutoksia perinteiseen kiinteistöoikeudelliseen ajatteluun. Muun muassa *Junnila* on huomauttanut, että vaikka muutos on ollut odotettu, voi

⁵⁶ Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura ry:n lausunto 12.5.2017, s. 2.

⁵⁷ Porin kaupungin lausunto 8.5.2017, s. 2.

⁵⁸ Näin myös Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura ry:n lausunto 12.5.2017, s. 1-2.

⁵⁹ Ks. Suomen luonnonsuojeluliiton lausunto 12.5.2017, s. 1. Ajatus ei ole uusi, vaan yksityisen omaisuudensuojaa ja maanomistusta on pohdittu laajemmin jo aikaisemminkin. Ks. esim. Hyvönen 1982, s. 66 ja Häkkänen 2016, s. 28. Kysymys on pitkälti sidoksissa poliittiseen keskusteluun.

perinteisten ajattelutapojen päivittäminen tähän päivään olla hankalaa.⁶⁰ Onkin odotettavissa, että perinteiseen vuosikaudet omaksuttuun ajattelutapaan kohdistuneet muutokset voivat ottaa aikansa ennen vakiintumista. Tämä on todennäköistä erityisesti otettaessa huomioon se, ettei kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä tule korvaamaan perinteistä kaksiulotteista kiinteistöjärjestelmää, vaan 2D-kiinteistöjärjestelmän hyödyntäminen on edelleen vahva pääsääntö.

⁶⁰ Junnila 2017, s. 53.

2. VAIHTOEHDOISTA KOLMIULOTTEISEN RAKENNUSHANKKEEN HALLINNAN JA KÄYTÖN JÄRJESTÄMISEKSI

2.1 Kiinteistön kolmiulotteinen hallinta ja käyttö ennen 3D-kiinteistöjärjestelmää

2.1.1 Hallinnanjakosopimukset

Tämän luvun tarkoituksena on esitellä ne lainsäädännön tarjoamat kolmiulotteisen rakennushankkeen toteuttamisvaihtoehdot, joita hankkeen toteuttaja on perinteisesti hyödyntänyt hybridihankkeissa ennen 3D-kiinteistöt mahdollistavaa lainsäädäntömuutosta. Näistä työkaluista nostetaan esille erityisesti ne ongelmakohdat, jotka ovat johtaneet 3D-kiinteistöjärjestelmän tarpeeseen. 3D-hankkeiden toteuttamiskeinojen arviointi on välttämätöntä, jotta myöhemmin voidaan perustellusti vastata kysymykseen siitä, miltä osin kolmiulotteisella kiinteistönmuodostamisella voidaan korvata aikaisemmin käytetyt ratkaisumallit sekä missä määrin erityisesti hankkeen toteuttaja voi uudesta 3D-kiinteistöjärjestelmästä hyötyä. Kolmiulotteisten hankkeiden toteuttamiskeinojen arviointi luo pohjan myös luvun lopussa esiteltävälle 3D-kiinteistöjärjestelmään johtaneen kehityskulun käsittelylle. Samassa yhteydessä käsitellään kolmiulotteiselle kiinteistönmuodostamiselle lain esitöissä asetetut tavoitteet, joihin palataan argumentoinnin tukena läpi tutkielman.

Ennen 3D-kiinteistöjärjestelmän voimaantuloa kolmiulotteisten rakennushankkeiden omistus- ja hallintasuhteita on pyritty jakamaan vertikaalisesti erilaisin sopimusperusteisin järjestelyin. Eräs käytetyimmistä keinoista erillisten hallintayksiköiden muodostamiseksi on ollut kiinteistön määräosainen yhteisomistus ja yhteisomistajien kesken solmittu *hallinnanjakosopimus*.⁶¹ Hallinnanjakosopimuksella kiinteistön yhteisomistajat voivat sopia kiinteistön alueiden hallintarajoista ja hallinta-alueista sekä horisontaali- että vertikaalitasossa.⁶² Hallinnanjakosopimuksia koskevia säännöksiä on lainsäädännössä niukasti. Maakaaren (540/1995, MK) 14 luvun 3 §:n mukaan kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta. Kirjaaminen tuo suojan

⁶¹ Oikeuskirjallisuudessa tällaisesta *kolmiulotteisesta hallinnanjakosopimuksesta* tyyppiesimerkkinä mainitaan usein Kampin liikekeskukseen toteutettu hallinnanjakosopimusjärjestely. Tällöin Helsingin käräjäoikeuden päätöksellä 26.1.2004/547 kirjattiin seitsemän eri yhtiön yhteisomistajien solmima hallinnanjakosopimus, jossa jaettiin rakennuskokonaisuuden hallinta eri tasoihin kolmiulotteisesti toistensa ala- ja yläpuolelle. Käräjäoikeus katsoi maakaaren sanamuotoon nojautuen kiinteistön hallintayksiköiden määrittelymisen olevan mahdollista vain sitomalla eri korkeustasoissa sijaitsevat hallinta-alueet maanpintatason määräaloihin. Ks. tarkemmin esim. Kartio JJ 2005, s. 181, Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 9 sekä Tepora DL 2009, s. 369.

⁶² Ks. yhteisomistussuhteen edellytyksestä Hokkanen 2004, s. 29. Kiinteistön omistajan on tarpeen vaatiessa esimerkiksi luovutettava määräosa kiinteistöstä vapaaehtoisin kaupoin yhteisomistussuhteen luomiseksi.

määräosan myöhempiä luovutuksensaajia sekä yhteisomistajan velkojia vastaan.⁶³ MK 14 luvun 8 §:n mukaan hallinnanjakosopimus voidaan kirjata ainoastaan parhaalle etusijalle. Muutoin esimerkiksi hallinnanjakosopimuksen sisältöön, keston tai päättämiseen liittyviin kysymyksiin ei lainsäädännössä oteta kantaa. Mahdollisuus hallinnanjakosopimuksen kirjaamiseen lisättiin lainsäädäntöön vasta 1.1.1997 maakaaren kokonaisuudistuksen yhteydessä, vaikka käytännössä hallinnanjakosopimuksia on laadittu jo paljon pidempään.⁶⁴ Sanamuotonsa mukaisesti sääntelyn tarkoituksena oli ainoastaan mahdollistaa sopimuksen kirjaaminen, eikä puuttua sopimuksen sisältöön.⁶⁵ Sääntelyn sallimaa vapautta onkin säännöksen voimaantulon jälkeen käytetty täysimääräisesti hyväksi toteuttaen hallinnanjakosopimusten avulla hankkeita, joita lainsäätäjät ei osannut ennakoita.⁶⁶ Useita eri käyttötarkoituksia sisältävissä laajoissa hybridihankkeissa hallinnanjakosopimus on jo yleisesti käytössä oleva juridinen työkalu.⁶⁷

Lainsäädännön säännellessä hallinnanjakosopimuksia vain minimaalisesti, on hallinnanjakosopimuksiin liittyvät substanssikysymykset ratkaistava muun muassa yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden sekä YhtOmL:n säännösten mukaisesti.⁶⁸ Lainsäädännön aukollisuutta täyttävät osin myös oikeuskirjallisuudessa esitetyt kannanotot muun muassa hallinnanjakosopimuksen sisältö- ja voimassaolokysymyksistä.⁶⁹ Pääsääntöisesti kirjallisuudessa on katsottu hallinnanjakosopimuksen olevan

⁶³ Esim. Tepora DL 2009, s. 364.

⁶⁴ Ennen maakaaren uudistusta hallinnanjakosopimuksen osapuolen asema oli heikko erityisesti kiinteistöosuuksien omistajanvaihdostilanteissa. Järjestelyn perustuessa kiinteistöä koskevaan yhteisomistukseen, osuuden uusi omistaja saattoi vaatia kiinteistön myyntiä eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain mukaisesti (180/1958, YhtOmL). Kirjaamissäännöksen taustalla vaikutti myös luotonantajien tarve saada yhteisesti omistetun vakuuskohteen omistajien osuudet sivullisia sitovasti määritellyiksi. Ks. tarkemmin säännöksen tavoitteista ja arvioinnista HE 120/1994 vp, s. 96, Laitinen LM 2003, s. 1002, Tepora 2005, s. 378, Kartio 2007, s. 199, erityisesti alaviite 6.

⁶⁵ Ks. esim. Tepora 2004, s. 329-330 ja 355-356.

⁶⁶ Hallinnanjakosopimus luotiin ensisijaisesti paritalokiinteistöjen ja jäämistöjen jakoja seuranneiden yhteisomistussuhteiden hallinnan välineeksi. Ks. HE 120/1994 vp, s. 31.

⁶⁷ Järvinen 2017, s. 9, Paronen 2018.

⁶⁸ Lisäksi hallinnanjakosopimuksiin liittyviin kysymyksiin voidaan hakea ratkaisua analogialla muun muassa maanvuokralain sääntelystä. Ks. Tepora ym. 2010, s. 536. Olisi tarkoituksenmukaista arvioida myös sitä, tulisiko hallinnanjakosopimusten sisältöä säännellä tarkemmin. Työelämässä tekemiäni havaintojen perusteella olisi tarvetta ainakin (julkisen tahon laatimalle) yksityishenkilöille suunnatulle oppaalle hallinnanjakosopimuksen laatimiseksi ottaen huomioon, että hallinnanjakosopimuksia käytetään laajalti esimerkiksi yksityishenkilöiden paritalohankkeissa.

⁶⁹ Kirjallisuudessa esitetyt kannanotot toisinaan poikkeavat toisistaan. Esimerkkinä voidaan mainita kirjallisuudessa käyty keskustelu siitä, voidaanko hallinnanjakosopimuksella jakaa kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten hallinta ja käyttö. Ks. esim. Tepora 2004, s. 355-356, Kartio 2007, s. 201-203 sekä Mikkola 2017, s. 96-97 viitteinen.

käyttökelpoinen ratkaisukeino maanpinnan ylä- ja alapuolisten hankkeiden toteuttamiseen edellyttäen, että yhteisomistajat pääsevät keskenään sopimukseen asiasta.⁷⁰

Hallinnanjakosopimuksin perustettuihin rakennushankkeisiin liittyy kuitenkin eräitä ongelmakohtia, joista järjestelyjen osapuolten on oltava tietoisia sopimusta solmiessaan. Ensinnäkin voidaan mainita hallinnanjakosopimuksen voimassaoloon ja pysyvyyteen liittyvät kysymykset. Toteuttaessa mittavia ja taloudellisesti suuria investointeja vaativia hybridihankkeita, on hallinnanjakosopimuksin perustetut oikeudet pääosin tarkoitettu pysyviksi järjestelyiksi.⁷¹ Kun hallinnanjakosopimuksen enimmäiskesto ei ole säädetty laissa, on keston katsottu määräytyvän *ex analogia* maanvuokralain (258/1966, MVL) 3 ja 5 luvun säännösten mukaisesti. Näin ollen hallinnanjakosopimus voidaan tehdä enintään sadaksi vuodeksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi.⁷² Suhteellisen pitkistä ajanjaksosta huolimatta, tämä luo epävakautta oikeustilaan erityisesti suurissa hankkeissa.⁷³ Toistaiseksi voimassaolevien sopimusten osalta irtisanomisen edellytykset on tyypillisesti määritelty siten, ettei irtisanominen ole mahdollista ilman painavia perusteita. Kiinteistörahoittajan näkökulmasta kuitenkin pelkkä mahdollisuuskin siihen, että hallinnanjakosopimuksen irtisanomisen myötä omistusosuuteen ei liity minkään konkreettisen kohteen hallintaa, voi laskea sijoitushalukkuutta.⁷⁴

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia käsityksiä siitä, millä edellytyksillä kirjattu hallinnanjakosopimus voidaan irtisanoa. Sopimusoikeuden yleisten oppien näkökulmasta lienee selvää, että sopimus on aina jollain edellytyksillä irtisanottavissa.⁷⁵ Mikkolan mukaan irtisanomisoikeuden edellytykset on sidottava sopimuksen tarkoitukseen sekä olosuhteiden olennaiseen muuttumiseen.⁷⁶ Myös *Tepora* ja *Laitinen* katsovat, että hallinnanjakosopimuksen luonteesta johtuen irtisanomisperusteita on tulkittava ahtaasti.⁷⁷ Sen sijaan *Seppänen* puoltaa

⁷⁰ Näin esim. *Tepora* DL 2009, s. 369 sekä Mikkola 2017, s. 94. Vrt. kuitenkin Järvinen 2017, s. 9, joka nostaa esille hallinnanjakosopimukseen liittyvänä suurimpana ongelmana erityisesti kansihankkeissa nimenomaisesti yhteisomistusvaatimuksen. Kiinteistön omistaja ei välttämättä halua ryhtyä yhteisomistussuhteeseen kiinteistön osan käyttöönsä haluavan osapuolen kanssa.

⁷¹ Ks. Hakkola 2009, s. 67, joka katsoo, että omistusoikeuden pysymättömyys on yhteisomistuksen luonteeseen kuuluva tyypiriski, joka jokaisen tulisi ottaa huomioon ryhtyessään esineen yhteisomistajaksi.

⁷² Ks. esim. *Tepora* DL 2009, s. 370.

⁷³ Lammi 2012, s. 225. Vrt. Järvinen 2017, s. 9, jonka mukaan hallinnanjakosopimuksen keston liittyvät kysymykset eivät juurikaan vaikeuta hankkeiden toteuttamista tai vakuuden saajan asemaa.

⁷⁴ Paronen 2018.

⁷⁵ Näin esim. Hakkola 2010, s. 1106.

⁷⁶ Mikkola 2017, s. 98-99.

⁷⁷ *Tepora* 2004, s. 328, *Laitinen* LM 2003, s. 1005. Ks. myös KHO 2013:43, jossa korostetaan hallinnanjakosopimuksen luonnetta pitkäaikaiseksi tarkoitettuna tontin maankäyttöä järjestävänä sopimuksena. Tapaus on merkittävä, sillä se on ensimmäinen KHO:n antama hallinnanjakosopimuksen sisältöä käsittelevä ratkaisu. Ratkaisu vahvisti oikeuskirjallisuudessa vallitsevaa näkökantaa. Ks. tapauksen arvioinnista *Iso-Aho* DL 2013, s. 717-723.

hyvin laajaa irtisanomisoikeutta sopimusoikeuden yleisiin oppeihin vedoten.⁷⁸ Näkemystä on kritisoitu, sillä vapaan irtisanomisoikeuden on katsottu johtavan siihen, että kiinteistön käyttöön liittyvät sopimukset menettäisivät merkitystään.⁷⁹ Kun yleisesti hyväksytään, että hallinnanjakosopimus on muuttuneiden olosuhteiden johdosta kuitenkin jossain tapauksissa irtisanottavissa, arvioinnin kohteeksi nousee luonnollisesti, milloin olosuhteiden katsotaan muuttuneen riittävästi.⁸⁰

Ongelmalliseksi voi muodostua lisäksi se, että kiinteistön määräosaiset yhteisomistajat eivät voi disponoida yhteisomistuksen kohteesta muutoin kuin yksimielisesti ja yhteisesti. Kirjallisuudessa on esitetty jokseenkin eriäviä näkökantoja yhteisomistajan oikeudesta perustaa erityyppisiä käyttö- ja vuokraoikeuksia hallitsemaansa osuuteen. Tyypillinen tarve tällaiseen voisi olla esimerkiksi hybridikohteen kiinteistön murto-osaisella omistajalla, joka haluaisi tehdä kirjaamiskelpoisen maanvuokrasopimuksen sen alueen käyttöön, jota hän on hallinnanjakosopimuksen perusteella oikeutettu hallitsemaan. Vallitseva kanta kallistuu siihen, että vaikka hallinnanjakosopimus yksilöi yhteisomistajan käyttövallan tiettyyn kiinteistön alueeseen, ei tämä luo yhteisomistajalle oikeutta yksin perustaa erityisiä oikeuksia kiinteistöön. Kantaa on perusteltu sillä, että hallinnanjakosopimuksella ei voida sivuuttaa yhteisomistussuhdetta eikä muuttaa yhteisomistussuhdetta yksinomistukseksi kiinteistön alueisiin.⁸¹ *Tepora* kyseenalaistaa tämän näkemyksen katsoen, että hallinnanjakosopimuksen osapuolella on oikeus määrätä omasta määräosastaan, jos hänen oikeustoimensa eivät loukkaa muiden yhteisomistajien etuja ja oikeuksia ja se on sallittu hallinnanjakosopimuksen asettamien ehtojen puitteissa.⁸² *Paronen* taas toteaa melko yksiselitteisesti, että hallinnanjakosopimuksin perustetun hybridikohteen määräosa ei voi olla erityisen oikeuden kirjaamisen kohteena. Näissä tilanteissa vuokraoikeus tulee kirjata kohdistuvaksi koko kiinteistöön, mikä edellyttää kaikkien yhteisomistajien suostumusta ja aiheuttaa usein kirjattujen oikeuksien keskinäisen etusijajärjestyksen kannalta ongelmia.⁸³ Sopijapuolten kompetenssin laajuuteen voi kuitenkin tietyssä laajuudessa vaikuttaa hallinnanjakosopimuksin ehdoin.

⁷⁸ Ks. Seppänen 2007, s. 6-7.

⁷⁹ Näin esim. Hakkola 2010, s. 1106, Kartio 2010, s. 204.

⁸⁰ Ks. problematiikasta tarkemmin esim. Laitinen LM 2003, s. 1002-1003, *Tepora* BLF 2004, s. 339-340, Kartio 2007, s. 204-209, Iso-Aho DL 2013, s. 723. Näyttäisi siltä, että olosuhteiden tulee muuttua merkittävästi, jotta irtisanomisen edellytykset olisivat käsillä. Tällainen tilanne lienee esimerkiksi se, jos olosuhteiden muutosten seurauksena yhteisomistaja ei voi käyttää määräosaansa enää lainkaan tarkoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti.

⁸¹ Esim. Kartio 2001, s. 208 ja *Tepora* ym. 2002, s. 20. YhtOmL:n säännöksiä yhteisomistajan oikeudellisesta määräämisvallasta on täten noudatettava.

⁸² *Tepora* 2004, s. 335-336.

⁸³ *Paronen* 2018. Ks. myös Suomen Asianajajaliiton lausunto 12.5.2017.

Kiinteistöjärjestelmän omistus- ja hallintasuhteiden läpinäkyvyyden kannalta ongelmallisena sen sijaan näyttäytyy se, ettei hallinnanjakosopimuksessa määriteltyjen hallinta-alueiden sijainti rekisteröidy kiinteistörekisteriin, vaan hallinta-alueet kuvataan vain osapuolten välisessä sopimuksessa.⁸⁴ Vaikka hallinnanjakosopimuksella määritellyn hallinta-alueen omistaja on ulkopuolisten loukkauksilta suojattu, ei sopimuksen ulkopuolinen saa kiinteistörekisteristä tietoa hallinta-alueista. Lisäksi hallinnanjakosopimukset ovat usein ongelmallisia kiinteistöverotuksen oikean kohdentamisen kannalta.⁸⁵

2.1.2 Maanvuokrasopimukset ja muut käyttöoikeudet

Kolmiulotteisten hankkeiden sopimusperusteisiin järjestelykeinoihin voidaan luokitella myös maanvuokrasopimukset tai muut vastaavat käyttöoikeudet, jotka maakaaren systematiikan mukaan on kirjattavissa erityisinä oikeuksina. Maanvuokralain 1 §:n mukaan maanvuokrasopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jolla kiinteistö tai alue annetaan vastiketta vastaan vuokralle määrääjäksi tai toistaiseksi.⁸⁶ Maanvuokrasopimuksen avulla kiinteistön käyttöoikeuden rajat voidaan määrittää kolmiulotteisesti hahmotettuna myös korkeussuunnassa.⁸⁷ Maanvuokrasopimus on tyypillisesti käytetty instrumentti tilanteissa, joissa kolmiulotteisen rakennushankkeen toteuttaja on muu kuin kiinteistön omistaja tai yhteisomistaja.⁸⁸ Usein maanvuokrasopimuksen kohde vuokrataan rakennuspaikaksi ilman rakennuksia.⁸⁹

Maakaaren 14 luvun 1 §:n mukaan kirjata saadaan sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuva toisen omistamaa kiinteistöä koskeva vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus. Erityistä oikeutta ei voida kuitenkaan 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

⁸⁴ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 5-6.

⁸⁵ Ks. kiinteistöverolain soveltamisohje 25.3.2019 luku 10.1 sekä kiinteistöverotusta koskeva kappale 4.4.

⁸⁶ MVL:ssa määritellyistä vuokratyypeistä tämän tutkielman kannalta relevantein on MVL 5 luvun muu maavuokra.

⁸⁷ Esimerkkinä kolmiulotteisesta maanvuokrasopimuksesta voidaan mainita jo vuonna 1989 Vaasassa Rewellin korttelin laajentamisen yhteydessä laadittu kiinnityskelpoinen vuokrasopimus, jossa annetaan vuokralaiselle oikeus rakentaa tiettyjen kerrostasojen korkeudelle rakenteita ja liikehuoneistoja. Lisäksi esimerkiksi Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin T3-sairaalan laajennus tien ja rautatien päälle on toteutettu kolmiulotteisin käyttöoikeussopimuksin.

⁸⁸ Tepora DL 2009, s. 368.

⁸⁹ Maanvuokrasopimuksen kohteena ei voi olla pelkkä rakennus. Maanvuokrasopimuksella ei täten voida toteuttaa rakennuksen hallinnan kolmiulotteista jakamista, vaan tällöin kyseeseen voi tulla esimerkiksi asuinhuoneiston tai liiketilan vuokraus. Ks. Kartio 2005, s. 180 ja Kasso 2014b, s. 40.

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. MK 14:8:2:n nojalla kirjaus on tehtävä parhaalle etusijalle, mikä käytännössä rajaa kirjauksen käyttökelpoisuutta. Etusijajärjestyksen muuttaminen edellyttää aina paremmalla etusijalla olevien pantinhaltijoiden suostumusta ja tämä voi tosiasiallisesti estää kirjauksen tekemisen.⁹⁰ Maanvuokraoikeutta voidaan käyttää vakuutena, sillä maakaaren 19 luvun 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. Lisäksi käyttöoikeuden tulee olla kirjattuna lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Hokkanen katsoo, että maanvuokrasopimus oli ennen 3D-kiinteistöt mahdollistavaa lainsäädäntömuutosta suositeltavin tapa toteuttaa maanpinnan ylä- ja alapuoliset hankkeet.⁹¹ Myös muutoin kirjallisuudessa kolmiulotteisten hankkeiden järjestämistä maanvuokrasopimuksin on yleisesti ottaen pidetty hyväksyttävänä.⁹² Maanvuokrasopimukseen liittyy kuitenkin pitkälti samat ongelmat kuin hallinnanjakosopimuksin perustettuihin järjestelyihin. Sopimuksilla ei ole mahdollista perustaa pysyvää oikeustilaa. Maanvuokrasopimuksien osalta kuitenkin *Järvinen* huomauttaa, että pysyvyysproblematiikka ei näyttäydy ongelmallisena etenkin rakennusvaiheen rahoittajien näkökulmasta tyypillisen takaisinmaksuajan ollessa korkeintaan 20 vuotta.⁹³ Sopimusjärjestelyissä ongelmallisiksi voivat muodostua myös sivullissitovuutta koskevat tilanteet, jos sopimuksia joudutaan muuttamaan muuttuneiden olosuhteiden johdosta.

2.1.3 Yhtiöittäminen ja eräistä muista keinoista

Edellä esitetyt sopimusperusteiset keinot ovat käytetyimpiä tapoja kolmiulotteisten kohteiden hallintajärjestelyjen toteuttamiseksi, mutta lainsäädäntömme mahdollistaa myös

⁹⁰ Tepora 2007, s. 14, Tammi-Salminen 2015, s. 522. Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 363-366.

⁹¹ Hokkanen 2004, s. 23. Vrt. kuitenkin Hokkasen laatima kyselytutkimus s. 45, jonka vastausten mukaan kiinnityskelpoiset vuokrasopimukset katsotaan sopiviksi lähinnä maanpintaan ulottuvien rakenteiden perustamiseksi.

⁹² Tepora DL 2009, s. 373.

⁹³ Järvinen 2017, s. 11.

eräitä muita vaihtoehtoja. Oikeusjärjestyksessämme on totuttu hallinnoimaan kiinteistöjä kansainvälisesti vertaillen poikkeuksellisella tavalla kiinteistön yhtiöittämissä kautta. Yhtiöittämisellä tarkoitetaan kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnan jakamista perustamalla kiinteistöosakeyhtiö. Kiinteistöosakeyhtiöiksi kutsutaan yleisesti kaikkia yhtiöitä, joiden tarkoituksena on kiinteistön tai useamman kiinteistön ja niillä olevan yhden tai useamman rakennuksen omistaminen.⁹⁴ Yleisin kiinteistöosakeyhtiön muoto on asunto-osakeyhtiö, jonka osakkeet tuottavat yhtiöjärjestyksessä määritellyn hallintaoikeuden tiettyyn yhtiön rakennuksen osaan eli tyypillisesti huoneistoon.⁹⁵ Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AsOYL) 2.1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön pinta-alasta tulee olla yhtiöjärjestyksessä yli puolet määrättyä asuinhuoneistoksi. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä vastaavaa vaatimusta ei ole, vaan yhtiön kautta voidaan hallita myös liike- tai toimistohuoneistoja. Yhtiöjärjestyksen määräyksillä voidaan jakaa kiinteistön hallinta joustavasti ja yksiselitteisesti. Näin ollen yhtiöittäminen mahdollistaa maan ylä- ja alapuolisten hankkeiden kolmiulotteisen hallinnan, kun yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä hallintarajoista- ja alueista myös vertikaalisesti.⁹⁶

Keskeinen ero yhtiöittämisessä hallinnanjakosopimuksin toteutettuun hankkeeseen verrattuna on se, että omistusoikeus ei kohdistu kiinteistöön, vaan yhtiön osakkeisiin ja niiden tuottamaan yhtiöosuuteen.⁹⁷ Kiinteistöosakeyhtiön osakkeet ovat irtainta omaisuutta, jolloin osakkeiden vaihdantaan ei sovelleta maakaaren kiinteän omaisuuden säännöksiä. Sama pätee, vaikka osakeyhtiö olisi perustettu vain kiinteistön ja rakennuksen omistamista ja hallintaa varten, ja vaikka yhtiö omistaisi vain kyseisen kiinteistön.⁹⁸ Kiinteistön yhtiöittämissä etuna on siten osakkeiden vaihdannan ja panttauksen helppous.⁹⁹ Pääosin yhtiöittämissä onkin pidetty käyttökelpoisena tapana kolmiulotteisten hankkeiden omistus- ja hallintajärjestelyjen toteuttamiseksi.¹⁰⁰ Yhtiöiden hallinnointiin liittyy kuitenkin useita lain tasolla asetettuja velvollisuuksia liittyen muun muassa järjestäytymiseen sekä

⁹⁴ Kasso 2014b, s. 1.

⁹⁵ Sillanpää – Vahtera 2011, s. 15, Kasso 2014b, s. 1-2.

⁹⁶ Ks. Tepora DL 2009, s. 370.

⁹⁷ Kasso 2014b, s. 2.

⁹⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 29. Kirjallisuudessa onkin käsitelty problematiikkaa siitä, että yhtiöittämissä avulla voidaan pyrkiä kiertämään maakaaren kiinteää omaisuutta koskeva sääntely. Ks. aihealueesta tarkemmin esim. Tammi-Salminen LM 2000, s. 375-379 viitteineen sekä Kartio 2001, s. 120.

⁹⁹ Yhtiöperusteisia järjestelyjä vakuuskäytön kannalta arvioitaessa on kuitenkin otettava huomioon muun muassa arvon kaksoispanttausta koskevat kysymykset. Yhtiöittäminen mahdollistaa panttioikeuden perustamisen sekä osakeyhtiön osakekantaan että osakeyhtiön omistamaan kiinteistöön, jolloin tosiasiallisesti molempien panttiokohteiden arvo perustuu samaan omaisuuteen. Ks. asian arvioinnista Tammi-Salminen LM 1998, s. 434-355.

¹⁰⁰ Näin esim. Tepora DL 2009, s. 370.

tilintarkastukseen. Lisäksi yhtiön päätöksenteko perustuu usein enemmistöpäätöksille, jolloin esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttaminen voi edellyttää kaikkien osakkaiden suostumusta. Laissa määritellyistä velvoitteista voi seurata myös epätarkoituksenmukaisia tilanteita, joissa esimerkiksi liikehuoneiston omistajat joutuvat osallistumaan asunto-osakeyhtiön hallintoon. Vastaavasti yhtiön osakkeenomistajan mahdollisuus solmia sopimuksia itsenäisesti on rajallisempi kuin yhteisomistussuhteessa. Kaikissa toimissa korostuu myös yhtiöitä tyypilliseen tapaan velvoittava osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus.¹⁰¹ Vakuusarvioinnissa taas kiinteistökiinnitystä on perinteisesti pidetty turvaavampana vakuutena kuin asunto-osakeyhtiön osakesarjoja.¹⁰²

Yhtiöittämissä lisäksi kolmiulotteisia järjestelyjä voidaan toteuttaa perustamalla kiinteistö- tai rakennusrasite toisen kiinteistön hyväksi.¹⁰³ Rasitteiden avulla voidaan sijoittaa esimerkiksi erilaisia johtoja tai hyväksikäyttää seinä- ja tukirakenteita kolmiulotteisesti.¹⁰⁴ Kiinteistöoikeudellisen systematiikan kannalta kolmiulotteisten hankkeiden toteuttamista rasittein ei ole kuitenkaan pidetty tarkoituksenmukaisena.¹⁰⁵ Lisäksi maanpinnan ylä- ja alapuolisia kohteita on toisinaan toteutettu pelkällä ilmoitusmenettelyllä. Näin on saatettu toimia syvien maan alla kulkevien johtolinjausten kohdalla, joilla ei ole katsottu olevan vaikutusta maanomistajan intresseihin.¹⁰⁶ Luonnollisesti tämänkaltainen menettelytapa on ongelmallinen ja omistusoikeudellisesti turvaamaton. Tällaisia johtoja ei ole myöskään usein merkitty kiinteistörekisterikarttaan, joka saattaa aiheuttaa huomattavia käytännönongelmia myöhemmin esimerkiksi porakaivon rakentamismahdollisuuksien kannalta.¹⁰⁷

Lainsäädännön tarjoamia keinoja kolmiulotteisen kohteen hallinnoimiseksi on mahdollista hyödyntää myös samanaikaisesti rinnakkain. Kiinteistön yhteisomistajana ja hallinnanjakosopimuksen osapuolena voi toimia esimerkiksi keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jolloin kiinteistön kolmiulotteinen käyttö määräytyy *de facto* sekä yhtiöjärjestyksen määräysten että hallinnanjakosopimusten ehtojen kautta.¹⁰⁸

¹⁰¹ Ks. Häkkänen 2016, s. 469 sekä osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatteesta asunto-osakeyhtiössä Matilainen DF 2012, s. 58-72.

¹⁰² Ks. esim. Suomen tuomariliiton lausunto 20.5.2017, s. 1.

¹⁰³ Hokkanen teettämän kyselytutkimuksen perusteella toimijat ovat katsoneet rasiteoikeuksien perustamisen olevan toimiva keino järjestää maanpinnan ylä- ja alapuolisten kohteiden liittymiä maanpintatasolle. Ks. Hokkanen 2004, s. 45.

¹⁰⁴ Ks. esimerkiksi autopaikoitushallin perustamisesta rasittein Tepora DL 2009, s. 374.

¹⁰⁵ Ks. Järvinen 2017, s. 18, joka toteaa rasitteita käytettävän lähinnä silloin, kun osapuolet eivät syystä tai toisesta pysty tai halua käyttämään vakiintuneempia instrumentteja. Rasitteita ja niiden ominaispiirteitä käsitellään yksityiskohtaisemmin luvussa 4.1.1.

¹⁰⁶ Hokkanen 2004, s. 30.

¹⁰⁷ Ks. Tepora DL 2009, s. 364.

¹⁰⁸ Ks. Tepora DL 2009, s. 370.

Kolmiulotteisten hankkeiden juridisten toteuttamistapojen laajasta valikoimasta ja näiden tapojen käyttämisestä rinnakkain voidaan esimerkkinä mainita Kalasataman REDI:ssä omaksutut keinot. REDI:n rakennukset sijoittuvat yhteensä kahdelletoista eri tontille sekä katu-, puisto- ja metrorata-alueille kohdistuen sekä maanpinnan ylä- että alapuolelle. Lisäksi rakennuskokonaisuuden omistusrakenne muodostuu useasta eri yhtiöstä, joka usein vaikeuttaa kiinteistöjen muodostamista vakuusoikeudellisesti päteviksi kokonaisuuksiksi. REDI:n monimutkainen hybridirakenne on perustettu hallinnanjakosopimuksin, maanvuokraoikeuksin sekä pysyvin käyttöoikeuksin, jonka lisäksi koko REDI:n kiinteistörakenteen keskeisenä sääntelijänä toimii kiinteistöjen välinen yhteisjärjestelysopimus. Tämän sopimus pohjan lisäksi on tarvittu yksityiskohtaisempia sopimuksia muun muassa jätejärjestelmän ja pysäköinnin suoja-alueiden hallinnoimiseksi. REDI:ä voidaan pitää tyyppiesimerkkinä kiinteistöjuridisesti haastavasta hankkeesta, jonka toteuttamisessa 3D-kiinteistönmuodostamisesta olisi ollut hyötyä.

Edellä esitettyjen erilaisten kolmiulotteisten hankkeiden perustamismenettelyjen on katsottu olevan juridisesti monimutkaisia ja epäselviä.¹⁰⁹ Kolmiulotteisten hankkeiden järjestelykeinojen puutteellisuuden on todettu jopa vaikeuttaneen hybridihankkeiden liikkeellelähtöä tai hidastaneen kokonaisprosessia.¹¹⁰ Nykymaailman ja tulevaisuuden hankkeet edellyttävät tuekseen tarkoituksenmukaisia ja tehokkaita juridisia toteuttamiskeinoja. Esitetyille keinoille on noussut haastaja kolmiulotteiset kiinteistöt mahdollistavan lainsäädäntömuutoksen myötä. Aihealueen systematiikan vuoksi on perusteltua seuraavaksi lyhyesti taustoittaa lainsäädäntömuutokseen johtanut kehityskulku sekä arvioida uudistukselle hallituksen esityksessä asetettuja tavoitteita.

2.2 Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus uutena vaihtoehtona

2.2.1 3D-kiinteistöt Pohjoismaisessa kontekstissa

Tehokkaan maankäytön tarve on globaali ilmiö ja monessa muussa maassa 3D-kiinteistöjärjestelmä on ollut käytössä jo vuosia.¹¹¹ Eri maiden kiinteistöjärjestelmät voivat kuitenkin poiketa toisistaan huomattavasti, jolloin lähtökohdat kiinteistöjen muodostamiseen saattavat olla hyvin erilaiset. Tässä yhteydessä on tarkoituksenmukaista tutustua tiivistetysti vain Ruotsissa ja Norjassa omaksuttuihin ratkaisuihin johtuen kyseisten

¹⁰⁹ Näin esim. Hokkanen 2004, s. 50, Markkula 2017, s. 16-17.

¹¹⁰ Ks. esim. Jyväskylän kaupungin lausunto 9.5.2017, s. 2 sekä Vaasan kaupungin lausunto 19.5.2017, s. 2.

¹¹¹ Nyt tarkasteltavan Ruotsin ja Norjan lisäksi 3D-kiinteistöjä voidaan muodostaa muun muassa Iso-Britanniassa, Kreikassa, Ranskassa, Israelissa ja Australiassa. Aihe on muutoinkin ollut kansainvälisen keskustelun kohteena erityisesti 2000-luvun alkupuoliskolla, jolloin sitä käsiteltiin mm. FIG:n kongressissa Washingtonissa. Ks. Villikka 2002, s. 38.

maiden kiinteistölainsäädännön vertailukelpoisuudesta kotimaiseen järjestelmäämme.¹¹² Kansallisen 3D-kiinteistölainsäädännön valmisteluun haettiin mallia erityisesti Ruotsista, jota on usein muutoinkin seurattu erilaisissa kiinteistöjärjestelmän kehittämishankkeissa.¹¹³

Ruotsissa käynnistettiin selvitystyö 3D-kiinteistöjärjestelmän tarpeesta Suomen tapaan vuosikymmen aikaisemmin ennen kuin 3D-kiinteistöt mahdollistava lainsäädäntömuutos toteutettiin. Toimintavaihtoehdot kolmiulotteisten kohteiden hallinnoimiseksi ennen 3D-kiinteistöjä koskevaa lainsäädäntömuutosta olivat pitkälti samankaltaisia kuin Suomessa.¹¹⁴ Muutosta perusteltiin kiinteistön eri käyttötarkoitusten tarkoituksenmukaisemmalla erottamisella, jolloin helpotettaisiin esimerkiksi asuinrakentamista olemassa olevien liiketilojen päälle. Lisäksi 3D-kiinteistöjen oli tarkoitus korvata käytössä olleet menettelyt tarkoituksenmukaisemmilla ja lainsäädännön turvaa nauttivilla menettelyillä.¹¹⁵ Muutosta argumentoitiin myös hankkeiden rahoitusjärjestelyjen helpottumisella. 3D-kiinteistöjä tulisi koskea pääsääntöisesti samat säännöt kuin kaksiulotteisesti määriteltyjä kiinteistöjä.¹¹⁶

Lain valmisteluvaiheessa ehdotus 3D-kiinteistöjärjestelmään siirtymisestä sai osakseen kritiikkiä, joten tällöin laadittiin kattava selvitys muista vaihtoehtoisista toimista kolmiulotteisten kohteiden hallinnoimiseksi.¹¹⁷ Uudistukseen kohdistuvista epäilyistä huolimatta vuonna 2004 Ruotsin kiinteistönmuodostamislakiin (fastighetsbildningslag 1970:988, FBL) lisättiin 3D-kiinteistön määritelmä, jonka mukaan kolmiulotteisella kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöä, joka on kokonaisuudessaan rajattu sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti. Lisäksi kolmiulotteinen kiinteistö voi olla kolmiulotteisesti määritelty tila, joka sisältyy kaksiulotteisesti määriteltyyn kiinteistöön (tredimensionell fastighetsutrymme) tai 3D-kiinteistönä rekisteröity huoneisto (ägarlägenhetsfastighet).¹¹⁸

¹¹² Huomautettakoon, että Ruotsissa ja Norjassakin omaksuttuja lähtökohtia koskeva tarkastelu on vain pintapuolinen. 3D-kiinteistöjärjestelmän kehityskulusta, arvioinnista ja tavoitteista Ruotsissa ja Norjassa tarkemmin ks. SOU 1996:87, Prop. 2002/03:116 sekä NOU 1999:1.

¹¹³ Näin esim. HE 205/2017 vp, s. 14 ja Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 10.

¹¹⁴ Tällaisista keinoista voidaan mainita esimerkiksi yhteisomistus (samäganderätt), hyödyntämisoikeus (nyttjanderätt) ja erilaiset yhteisjärjestelyt ja rasitteet (gemensamhetsanläggning, servitut). Ks. Prop. 2002/03:116, s. 26-30.

¹¹⁵ Prop 2002/03:116, s. 1.

¹¹⁶ Prop. 2002/03:116, s. 1-2 ja 26-32.

¹¹⁷ 3D-kiinteistöjärjestelmä on saanut samantyyppisen vastaanoton Suomessa. Ks. esim. Suomen tuomariliiton lausunto 20.5.2017, s. 2, jossa ehdotetaan ensisijaisesti jo käytettyjen keinojen, kuten hallinnanjakosopimusten, kehittämistä 3D-kiinteistöjärjestelmä sijasta.

¹¹⁸ Oman asuinhuoneiston erottaminen 3D-kiinteistönä mahdollistettiin muusta kolmiulotteista kiinteistönmuodostuksesta poiketen vasta 1.5.2009 alkaen. Muutoksen taustalla vaikutti tavoite asuntotuotannon sekä vuokra-asuntojen tarjonnan kasvamisesta. Omistusasuntokiinteistöjen muodostamista Ruotsissa oli odotettu pitkään ja mahdollisuutta on hyödynnetty paljon lainsäädäntömuutoksen jälkeen. Ks. Prop. 2008/09:91, Eriksson, G. 2009, s. 19-21.

3D-kiinteistöjärjestelmä toimii Ruotsissa täydentävänä kaksiulotteisen kiinteistöjärjestelmän rinnalla, ja sitä voidaan käyttää vain, jos sen muodostaminen on sopivampaa kuin perinteisen kiinteistön muodostaminen.¹¹⁹ 3D-kiinteistöt ovat normaalien kiinteistöjen tapaan kiinnityskelpoisia.¹²⁰ Kiinnitysten suuruus määräytyy markkinaehtoisesti ja rakentamattomien 3D-kiinteistöjen kohdalla vapaana olevan rakennusoikeuden mukaan.¹²¹ Kolmiulotteisten kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä ja kunnossapitoa varten on muuhun lainsäädäntöön kuten naapuruussuhteita koskevaan lakiin sisällytetty erityissäännöksiä näiden kiinteistöjen käytölle välttämättömien oikeuksien turvaamiseksi.

Lakiehdotusta laadittaessa keskeisimmiksi kysymyksiksi nousivat 3D-kiinteistön muodostamisedellytykset. Lopputuloksena päädyttiin siihen, ettei lainsäädäntöön otettu erityisiä muodostamisedellytyksiä, vaan 3D-kiinteistön muodostaminen perustuu tarkoituksenmukaisuusharkintaan tietyt reunaehdot huomioiden.¹²² Lain esitöissä korostuu lähtökohta 3D-kiinteistönmuodostuksen toissijaisuudesta, eli siihen tulee ryhtyä vain, jos kiinteistönmuodostamista ei ole tarkoituksenmukaista suorittaa muilla keinoin. Tätä tarkoituksenmukaisuusproblematiikkaa käsitellään tarkemmin luvussa 3.2.2.

Norjassa 3D-kiinteistönmuodostus otettiin käyttöön hieman Ruotsia jäljessä vuonna 2010. Ennen tätä Norjassa oli kuitenkin jo rekisteröity esimerkiksi maanalaisia pysäköintilaitoksia omiksi omistusyksiköiksi, jotta hankkeita oli voitu käyttää vakuutena rahoituksen saamiseksi.¹²³ Norjassa perinteisesti kiinteistön omistus on ulottunut niin ylös ja alas kuin omistajalla on katsottu olevan intressejä.¹²⁴ 3D-kiinteistön muodostamisen edellytyksenä on kaavoitus- ja rakennuslaissa tarkoitettu riittävä selvitys rakennuksen tai rakennelman rajoista sekä pakollisen luvan saaminen kunnalta. Suurissa omaisuudenkehittämissuunnitelmissa on korostettu osapuolten keskinäistä yhteistyötä, jolloin kiinteistörekisteriin merkittävän omistusarkkitehtuurin tulee olla mahdollisimman aikaisessa vaiheessa projektia tiedossa. Tämä koskee koko prosessia aina kaavoituksesta ja rakennuslupamenettelystä uusien 3D-kiinteistöjen rekisteröimiseen.¹²⁵ Yksi keskeisimpiä eroavaisuuksia verrattuna Ruotsin järjestelmään on se, että Norjassa 3D-kiinteistöä ei saa muodostaa siten, että se ulottuisi

¹¹⁹ Ensijaisena keinona voi olla esimerkiksi rasiteoikeuden perustaminen. Ks. HE 205/2017 vp, s. 15.

¹²⁰ Kiinnityskelpoisuudesta ks. Paulsson 2007, s. 80 sekä 84-85, Paulsson 2013, s. 198.

¹²¹ Hokkanen 2004, s. 36.

¹²² Esim. Hokkanen 2004, s. 33.

¹²³ HE 205/2017 vp, s. 15.

¹²⁴ Hokkanen 2004, s. 38, HE 205/2017 vp, s. 16. Tyypillisesti intressien on katsottu ulottuvan noin 7-14 metriä maanpinnan alapuolelle.

¹²⁵ HE 205/2017 vp, s. 17.

toisen kiinteistön alueelle, vaan tällainen kiinteistö tulee muodostaa itsenäiseksi kiinteistöksi. Toisena eroavaisuutena Ruotsiin nähden on se, että Norjassa ei voida muodostaa 3D-kiinteistöä siten, että peruskiinteistön kuuluva rakennus sisältäisi useita eri 3D-kiinteistöjä.¹²⁶

Molemmissa tarkastelluissa maissa korostuu kokonaisharkinnan suorittaminen siitä, saavutetaanko tavoiteltu tarkoitus parhaiten muodostamalla 3D-kiinteistö vai jollain muulla tavalla. Jos tavoite voidaan saavuttaa muutoinkin, ei kolmiulotteista kiinteistöä tule muodostaa. Päinvastoin kuin Suomessa, molemmissa maissa kolmiulotteisia kiinteistöjä voidaan muodostaa myös asemakaava-alueiden ulkopuolelle. 3D-kiinteistöjen muodostamiseen sovelletaan yleisesti samoja säännöksiä kuin muihinkin kiinteistöihin.

Hokkanen korosti liseniaattitutkimuksessaan Ruotsin 3D-lainsäädännön käyttökelpoisuutta kansallisen lain valmistelussa, sillä säännökset sisältävät paljon kohtia, joilla voi olla merkitystä myös Suomen tilannetta arvioitaessa.¹²⁷ Myös *Lammi* on katsonut, että kansallisen 3D-lainsäädännön tulisi ottaa mallia Ruotsin 3D-lainsäädännöstä.¹²⁸ Ruotsissa ja Norjassa omaksuttuja ratkaisuja on syytä pitää silmällä tarkasteltaessa mahdollisia uuden järjestelmän tuottamia ongelmia kotimaassamme. Kaikkiin kysymyksiin ei voida kuitenkaan olettaa löytävän vastausta muissa maissa omaksuttuja ratkaisuja hyödyntäen johtuen oikeusjärjestelmiemme eroavaisuuksista sekä muista paikallisista käytännöistä. Lisäksi maankäytön ongelmat eivät Ruotsissa ole täysin vastaavanlaisia kuin meillä.¹²⁹ Eräänä merkittävänä eroavaisuutena Suomen ja Ruotsin välillä on ollut esimerkiksi se, ettei Ruotsissa maanvuokraoikeutta ole voinut kiinnittää ja käyttää lainan vakuutena niin kuin Suomessa.¹³⁰ Ruotsissa ja Norjassa ei ole myöskään ollut käytössä Suomen tapaan asunto-osakeyhtiösääntelyä.¹³¹ Näistä reunaehdoista huolimatta erityisesti ruotsalaisessa järjestelmässä havaittuja hyötyjä ja ongelmakohtia nostetaan esille läpi tutkielman.

2.2.2 3D-kiinteistöjärjestelmän kehityskulku kansalliseen lainsäädäntöön

Ennen 3D-kiinteistönmuodostamiselle lainsäädännössä asetettujen edellytysten arviointia on syytä tiivistetysti taustoittaa 3D-kiinteistöjärjestelmän kehityskulku lainsäädäntöömme sekä sille hallituksen esityksessä asetetut tavoitteet. Ensimmäinen laajempi tutkimus 3D-

¹²⁶ HE 205/2017 vp, s. 16-17.

¹²⁷ Hokkanen 2004, s. 32.

¹²⁸ Lammi 2012, s. 243.

¹²⁹ Ks. esim Kartio 2005, s. 184.

¹³⁰ HE 205/2017 vp, s. 14.

¹³¹ HE 205/2017 vp, s. 12.

kiinteistöjärjestelmän tarpeesta Suomessa tehtiin vuonna 2004 *Jani Hokkasen* laatiessa lisensiaattitutkimuksen 3D-kiinteistöjärjestelmän tarpeesta.¹³² Hokkanen nosti lisensiaattityön johdannossaan esille ongelman siitä, että Suomen kiinteistöjärjestelmä perustuu kaksiulotteiseen ajatteluun, vaikka käytännössä kiinteistöt ovat kolmiulotteisia, sillä niihin kuuluu myös maanpinnan ylä- ja alapuolista tilavuutta. Eroavaisuudet määritelmän ja käytännön välillä johtavat kiinteistöjärjestelmän epätasaisuuteen.¹³³ Hokkasen lisensiaattitutkimus johti 3D-kiinteistöjärjestelmän tarvetta koskevan keskustelun lisääntymiseen. Aihepiiriä lähestyttiin myös puhtaasti oikeudellisissa kontekstissa erityisesti kiinteistön ulottuvuutta koskevan keskustelun kautta.¹³⁴

Seuraava askel asiassa otettiin vuonna 2005 kun Suomen Kuntatekniikan Yhdistyksen (SKTY ry) aloitteesta maa- ja metsätalousministeriö asetti 3D-kiinteistöjärjestelmätyöryhmän selvittämään kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän tarvetta ja sen mahdollistamiseksi tarvittavia lainsäädäntömuutoksia. Selvitystoiminnan tuloksena työryhmä katsoi, että Suomeen tulisi tehdä mahdolliseksi kolmiulotteisesti määriteltyjen kiinteistöjen muodostaminen.¹³⁵ Hallituksen esitys eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi (HE 205/2017 vp) otettiin eduskuntakäsittelyyn vuoden 2018 alussa.

Hallituksen esityksessä kiinteistönmuodostamislakia, kiinteistörekisterilakia sekä maankäyttö- ja rakennuslakia ehdotettiin muutettavaksi siten, että uuden kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistörekisteriyksikön eli kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen maanpinnan ala- ja yläpuoliseen tilaan mahdollistettaisiin asemakaava-alueella. Lakiehdotus hyväksyttiin muuttumattomana ja kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen on ollut mahdollista 1.8.2018 alkaen. Muutokset ovat osin teknisiä ja liittyvät kiinteistön ulottuvuuden määrittelyyn kiinteistörekisterissä.¹³⁶ Lainvalmistelun aikaisemmissa vaiheissa, kuten työryhmämuistiossa, 3D-kiinteistönmuodostuksen katsottiin lisäävän kiinteistövarallisuutta sekä mahdollistavan uudenlaisia kiinteistökehityshankkeita.¹³⁷ Sidosryhmien kanssa tehdyn yhteistyön myötä valmistelijoille kuitenkin selvisi, että käytännössä hybridihankkeita on toteutettu jo vuosikymmeniä, vaikkei lainsäädäntö ole

¹³² Lisensiaattitutkimuksen tutkimusongelmat eriteltiin kahteen pääkysymykseen: 1) Tarvitaanko Suomessa kolmiulotteista 3D-kiinteistöjärjestelmää? sekä 2) Miten nykyisessä kiinteistönmuodostamislainsäädännössä tulisi huomioida kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen tarve?

¹³³ Hokkanen 2004, s. 1.

¹³⁴ Ks. esim. Hollo 2005, s. 71-86, Kartio 2005, s. 175-185 sekä Hollo 2008, s. 35-50.

¹³⁵ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 33.

¹³⁶ Muutosten teknistä toteutusta on pidetty onnistuneena. Esim. Paronen 2018.

¹³⁷ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 28.

tuntenut kolmiulotteisia kiinteistöjä. Hallituksen esityksessä lakiuudistuksen tavoitepohja olikin jo huomattavasti maltillisempi korostaen ensisijaisesti kiinteistöjärjestelmän läpinäkyvyyttä ja kolmiulotteisten kohteiden määrittelyn selkeyttä. Lisäksi 3D-kiinteistönmuodostuksesta seuraavina etuina mainittiin hankkeiden rahoitusjärjestelyjen helpottuminen sekä kiinteistöverotuksen tehokkaampi kohdentuminen.¹³⁸

Hallituksen esitys sai jo lausuntokierroksella osakseen huomattavasti kritiikkiä. *Lainsäädännön arviointineuvoston* mukaan esityksessä oli puutteita erityisesti lainsäädäntömuutoksen vaikutusten arvioinnissa.¹³⁹ Epäselväksi jäi erityisesti esityksen yritysvaikutukset sekä se, miten muutos vaikuttaisi rakennusteollisuuteen sekä rakentamisprosessiin. Lisäksi muutoksen kohderyhmien erittelyä pidettiin puutteellisena.¹⁴⁰ Toisaalta esitysluonnos sai positiivista palautetta siitä, että uudistuksessa on pääsääntönä yksinomaan 3D-kiinteistöjä koskevan erityissääntelyn välttäminen ja mahdollisimman pitkälle yleissääntelyyn pohjaava sääntely.¹⁴¹ Kuitenkin esimerkiksi *Porin kaupungin* lausunnossa kritisoidaan ehdotettuja säännösmuutoksia hyvinkin kärkkäästi huomauttamalla, että 3D-kiinteistönmuodostukseen tähtäävät säännökset eivät ole selkeitä ja jättävät liikaa tulkinnanvaraa.¹⁴² Lisäksi muun muassa *Valtiovarainministeriö* on huomauttanut, että lain valmisteluvaiheessa uudistuksen aiheuttamia kustannusvaikutuksia on arvioitu liian vähän.¹⁴³

Jo tässä vaiheessa voinee todeta, että lain valmisteluvaiheessa ei kaikkia ilmeneviä kysymyksiä ole tarkasteltu tarvittavassa laajuudessa ja esitys vaikuttaa osin kiireellisesti valmistellulta. Näitä epäkohtia ja niiden mahdollisia ratkaisukeinoja tarkastellaan seuraavaksi aihealueittain. Tarkastelu aloitetaan käsittelemällä yksityiskohtaisesti 3D-kiinteistöille lainsäädännössä asetettuja edellytyksiä sekä kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisprosessia.

¹³⁸ HE 205/2017 vp, s. 22.

¹³⁹ Ks. myös MmVM 5/2018, jossa huomautetaan toistaiseksi olevan mahdotonta esittää täsmällisiä vaikutusarviointeja, sillä aiheesta ei ole tieteellistä tutkimusta.

¹⁴⁰ Lainsäädännön arviointineuvosto 9.11.2017, s. 1.

¹⁴¹ Näin esim. Oikeusministeriön lausunto 16.5.2017, s. 2.

¹⁴² Ks. Porin kaupungin lausunto 8.5.2017, s. 1.

¹⁴³ Valtiovarainministeriön lausunto 12.5.2017, s. 1.

3. 3D-KIINTEISTÖN MUODOSTAMINEN JA LUOVUTUS

3.1 Asemakaava kiinteistönmuodostamisen perustana

Seuraavaksi on tarkoitus syventyä 3D-kiinteistöt mahdollistaviin säännösmuutoksiin käsittelemällä ensimmäistä tutkimuskysymystä eli sitä, miten 3D-kiinteistö muodostetaan ja milloin se on lainsäädännön puitteissa mahdollista. Tarkoituksena on esitellä konkreettinen prosessipolku, jota seuraamalla kolmiulotteinen kiinteistö voidaan muodostaa. Tässä kappaleessa kolmiulotteiselle kiinteistölle asetetuista edellytyksistä nostetaan esille kaavoitukselliset, kiinteistönmuodostusoikeudelliset sekä rakennusoikeudelliset seikat ja ongelmakohdat, joihin rakennushankkeeseen ryhtyvän on kiinnitettävä huomiota harkitessaan 3D-kiinteistöjärjestelmän hyödyntämistä. Hankkeeseen ryhtyvän kannalta tämä jakso on ajallisesti merkityksellinen erityisesti hankkeen suunnitteluvaiheessa. 3D-kiinteistöjärjestelmän mahdollisuus tulisi tuntea jo hankekehitysvaiheessa, jossa juridiikan asiantuntijat eivät usein ole vielä osallisena. Luvun lopussa esitetään eräitä näkökohtia myös 3D-kiinteistön luovutuksesta.

Kaavoituksella on merkittävä rooli rakennushankkeen toteuttajan kannalta, sillä se määrää pitkälti sen ratkaisuvaihtoehdon, joka hankkeen osapuolilla on myöhemmin käytettävissään alueen rakentamisen järjestämiseksi.¹⁴⁴ 3D-kiinteistöjä koskeva lainsäädäntömuutos ei puuttunut kaavoitusmenettelyyn. Ainoana kaavoitusta koskevana rajoituksena kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiselle on asemakaava-alueita koskeva rajaus. KRL 2.2 §:n mukaan kolmiulotteiset kiinteistöt merkitään rekisteriin, jos ne sijaitsevat asemakaava-alueella, eikä asemakaavan sisällöstä muuta johdu.¹⁴⁵ Lisäksi kolmiulotteisen tontin merkintä rekisteriin edellyttää sen sisällyttämistä sitovaan tonttijakoon. Nämä kaksi edellytystä asettavat peruslähtökohdat kolmiulotteisen kiinteistön muodostamiselle.¹⁴⁶

Asemakaavasta tulee ilmetä alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisen määrä kokonaislukuna ja rakennusalojen ulottuvuus määritettynä siten, että asemakaava voidaan

¹⁴⁴ Kaavoituksen merkityksestä ja tavoitteista tarkemmin ks. esim. Hallberg ym. 2015, luvut 5-7.

¹⁴⁵ Se, mitä kirjauksella ”eikä asemakaavan sisällöstä muuta johdu” tarkoitetaan, tulee kaavakohtaisesti arvioitavaksi. Selkeä tällainen tilanne olisi esimerkiksi se, jos kaavanmukaiseksi käyttötarkoitukseksi olisi merkitty asuinpienalojen korttelialue, jonka rakennustehokkuus ei ilman kaavamuutosta mahdollistaisi 3D-kiinteistön muodostamista. Ks. HE 205/2017 vp, s. 42. Ks. myös Porin kaupungin lausunto 8.5.2017, s. 2, jossa vaaditaan tämän säännöksen tueksi vähintään asetus pohjaisia ohjeita tai julkishallinnon suosituksia.

¹⁴⁶ Vaatimus sijainnista asemakaava-alueella on perusteltu, sillä kiinteistönmuodostus linkittyy olennaisesti maankäytön ja rakentamisen julkiseen suunnitteluun ja sääntelyyn. Tämä rajaus tuskin aiheuttanee ongelmia, sillä suurin osa kolmiulotteisista hankkeista on jo lähtökohtaisesti luonteeltaan sellaisia, että ne edellyttävät asemakaavan perusteella tapahtuvaa suunnittelua toteutuakseen. Ks. mm. Paronen 2018. Vrt. kuitenkin Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura ry:n lausunto 12.5.2017 s. 2-3, joka tuo esiin tarpeen rakentaa kolmiulotteisesti esimerkiksi maanalaisia rautateitä myös haja-asutusalueille.

toteuttaa useana korkeusasemaltaan erilaisena kiinteistönä.¹⁴⁷ Kaavamerkintöjen tulee olla sellaisia, että niistä ilmenee kyseessä olevan kolmiulotteinen kiinteistö.¹⁴⁸ Asemakaava-alueita koskevan rajauksen takana on ajatus, jonka mukaan asemakaava voi mahdollistaa kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen, muttei pakota siihen. Asemakaavan tulisi esimerkiksi taipua tilanteeseen, jossa hanke toteutetaan aluksi 2D-hankkeena, mutta myöhemmin syntyy tarve pilkkoa hanke useampiin eri omistusyksiköihin.¹⁴⁹

Kolmiulotteiset kiinteistöt voivat tarjota helpotusta eräisiin monimutkaisiin kaavaratkaisuihin kuten ulokkeisiin. Lisäksi niin sanottujen teknisten, keinotekkoisten tonttien perustaminen ei olisi enää tarpeen. Kaavat voivat tältä osin muuttua yksinkertaisimmiksi ja helpommin luettaviksi.¹⁵⁰

Niin kutsutulla teknisellä tontilla tarkoitetaan kaavan mukaista kiinteistörekisteriin merkittävää pientä rakentamiskelvotonta tonttia, jolle on osoitettu pinta-alaansa huomattavasti enemmän rakennusoikeutta vierekkäisten kiinteistöjen alueelta. Tällaisiin tontteihin törmää usein kansirakentamisen tai erilaisten ulokeratkaisujen yhteydessä. Tontin pinta-alan ja rakennusoikeuden välinen ero voi olla merkittäväkin. Esimerkiksi Pasilan asema-alueen kaavassa sekä Tampereen Kansi -hankkeen alueella on muodostettu tontteja, joille on kohdistettu rakennusoikeutta teknisten tonttien oman alan ulkopuolelle. Rakennusoikeus saadaan hyödynnettäväksi rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksin, joilla teknisille tonteille määrätään pysyviä käyttö- ja hallintaoikeuksia. Teknisten tonttien käyttämisestä kaavoituksessa on mahdollista luopua 3D-kiinteistöt mahdollistavan lainsäädäntömuutoksen myötä. Tämä on perusteltua, koska rakennusoikeuden tuottaman lisäarvon tulisi kuulua lähtökohtaisesti rakennuspaikan omistajalle.¹⁵¹

3D-kiinteistön erityisestä luonteesta seuraa kaavoituksessa uusia huomioon otettavia asioita. Kaavoittajan tulisi kaavamääräyksiä laatiessaan pitää mielessä millaiset kaavamääräykset poissulkevat 3D-kiinteistöt alueelta. Esimerkiksi pinta-alaan perustuva kaavamääräys voisi

¹⁴⁷ 3D-käsikirja 2018, s. 8. 3D-kiinteistön sisältävän asemakaavan laatimiseen liittyvät lisäksi perinteiset MRL 8 luvun mukaiset vuorovaikutusta, kuulemista ja ympäristövaikutusten arviointia koskevat menettelytapasäännökset. Rakennusoikeus tulee osoittaa suoraan kerrosneliömetreinä tehokkuusluvun sijaan.

¹⁴⁸ 3D-kaavamerkinnöistä ks. esim. Maanmittauslaitoksen loppuraportti 2015, s. 11. Uusien asemakaavojen yhteydessä olisi hyvä kirjata esimerkiksi kaavaselostukseen, onko ja miten 3D-kiinteistönmuodostus otettu huomioon kaavaa valmisteltaessa.

¹⁴⁹ Maanmittauslaitoksen loppuraportti 2015, s. 9.

¹⁵⁰ HE 205/2017 vp, s. 33. Kaavojen helppolukuisuuteen toisaalta vaikuttaa se, että kaavoja ei voida esittää aidosti 3D-muodossa, vaan kolmiulotteisten kiinteistöjen käyttö perustuu pitkälti sanallisiin kaavamääräyksiin. Ks. kuitenkin myös Junnila 2017, s. 52. Tulevaisuuden kaavat voinee hahmottaa älykkäinä digikaavoina, jossa asemakaavat ovat kaksikulotteisten karttojen sijaan kolmiulotteisia. Toistaiseksi ei vielä tiedetä, miten kaavojen digitaalisuus edistyy parhaillaan käynnissä olevan maankäyttö- ja rakennuslain uudistusprosessin myötä.

¹⁵¹ Ks. teknisten tonttien oikeudellisesta arvioinnista tarkemmin Järvinen 2017, s. 12-14, HE 205/2017 vp, s. 33.

jopa estää 3D-kiinteistön muodostamisen alueelle, koska 3D-kiinteistöillä ei ole pinta-alaa.¹⁵² Asemakaavojen käyttötarkoitus- ja tonttijaotuksiin ei tulisi sisältyä absoluuttisia rajoituksia, jotta hankkeiden järkevä eteneminen olisi mahdollista ilman asemakaavan muutosprosessia. Hankeasemakaavoista, joissa rakennussuunnittelu etenee yhtä aikaa asemakaavoituksen kanssa, huolimatta lopulliset kohderajaukset selviävät usein vasta rakennuslupavaiheessa.¹⁵³ Kaavoittaja voi ottaa huomioon tiettyjä rakennusteknisiä asioita kaavan toteuttamista koskevin määräyksin. Esimerkiksi rakennushankkeen ensimmäiset kerrokset voidaan toteuttaa teknisesti itsenäisesti ennen yläpuolisten 3D-kiinteistöjen rakentamista, mutta ei päinvastoin. Kaavoittajalla on täten kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän hyödynnettävyyden kannalta olennainen rooli.

3.2 Sitova tonttijako kaavan toteuttajana

3.2.1 Tarkoituksenmukainen tonttijako

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 keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät.¹⁵⁴ 3D-kiinteistön tulee lähtökohtaisesti aina kuulua sitovaan tonttijakoon. MRL 78.2 §:n mukaan sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen. Samaan tonttijakoon voi siis sisältyä perinteinen kaksiulotteinen tonttijako ja sen lisäksi osaa korttelia koskeva kolmiulotteinen tonttijako.¹⁵⁵ 3D-kiinteistöjä koskevan lainsäädäntömuutoksen myötä kumottiin kielto soveltaa tonttijakoa koskevia säännöksiä maanalaisen asemakaavan alueella.¹⁵⁶

Maankäyttö- ja rakennuslain 78.4 §:ään ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:ään (518/2018) sisältyy vaatimus tonttijaon tarkoituksenmukaisuudesta. Tarkoituksenmukaisuusharkinta suoritetaan sekä kaavoitusvaiheessa että tonttijakoa

¹⁵² HE 205/2017 vp, s. 33. 3D-kiinteistöjen pinta-alan puuttumiseen liittyvä problematiikka on tunnistettu jo lausuntokierroksella. Ks. esim. Suomen Kiinteistöliitto ry:n lausunto 12.5.2017, s. 2, jonka mukaan 3D-kiinteistöille tulisi voida määrittää pinta-ala laintulkintatilanteiden välttämiseksi. Vrt. Maa- ja metsätalousministeriön lausunto 9.3.2018, s. 2, jonka mukaan taas pinta-alaa koskeva tieto ei tuo kiinteistön määrittelyn osalta yksittäistapauksessa mitään lisäarvoa.

¹⁵³ Maanmittauslaitoksen loppuraportti 2015, s. 9.

¹⁵⁴ Suurissa kaupungeissa tonttijako on laadittava lähes poikkeuksetta sitovana. Ks. Häkkänen 2016, s. 417-418.

¹⁵⁵ 3D-käsikirja 2018, s. 7.

¹⁵⁶ Maanalaisen 3D-tonttijaon mahdollisuus on tärkeä alaspäin laajenevilla keskusta-alueilla. Näin esim. Junnila 2017, s. 53.

laadittaessa (MRL 39 § ja 78 §). Noudatettaessa kaavaa ja sitovaa tonttijakoa, ei kiinteistönmuodostamisessa ole enää tarvetta erilliselle tarkoituksenmukaisuusharkinnalle.¹⁵⁷ Tarkoituksenmukaisuuden arviointikriteerit vaihtelevat tapauskohtaisesti, mutta tyypillisesti ne liittyvät esimerkiksi rakennuskelpoisuuteen, tontin kokoon, rakennusalaan tai rakennusoikeuden määrään.¹⁵⁸ MRA 37 §:n mukaan tonttijaossa tontit on muodostettava sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Tarkoituksenmukaisuusvaatimukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota 3D-kiinteistöjen kohdalla. Lähtökohtana on, että 3D-kiinteistön muodostamisen tulee tapahtua vain perustellusta tarpeesta.¹⁵⁹ Hallituksen esityksen mukaan tonttijaon tarkoituksenmukaisuutta arvioitaessa tulee keskittyä siihen, selkeyttääkö 3D-kiinteistön muodostaminen kiinteistön omistus- ja hallintasuhteita.¹⁶⁰ Tarkoituksenmukaisuusvaatimus ei kuitenkaan toteudu hallituksen esityksen perusteella siinä tapauksessa, jos kiinteistönmuodostuksen kustannukset ovat siitä aiheutuvia hyötyjä suuremmat.¹⁶¹ Tämä linjaus näyttäytyy kyseenalaisena ottaen huomioon, että järjestelmän hyötyjä ei voida arvioida pelkästä taloudellisesta näkökulmasta. Hallituksen esityksessä tunnustetaankin se tosiseikka, että tarkkoja taloudellisia arvoja sisältäviä analyysejä 3D-kiinteistöistä on toistaiseksi mahdotonta laatia ilmiön ollessa vielä uusi.¹⁶² 3D-kiinteistöistä aiheutuvia hyötyjä ei tulisikaan arvioida liian suppealla aikavälillä, sillä pääsääntöisesti oikeudelliset järjestelyt on tarkoituksenmukaista järjestää mahdollisimman pysyväksi pitkällä aikajänteellä tarkasteltuna. 3D-kiinteistönmuodostuksen hyötyjä tulisi myös verrata toiseen mahdolliseen ratkaisukeinoon, jolloin tulisi ottaa huomioon esimerkiksi sopimusperusteisten järjestelyjen uusimiseen liittyvät hallinnolliset kulut. Lisäksi 3D-kiinteistönmuodostuksesta syntyviä hyötyjä on mahdollista tarkastella hyvin laaja-alaisesti jäljempänä esitettävien tavoin, joka tekee hyötypunninnasta hankalaa.

Tarkoituksenmukaisuusvaatimukseen on otettu kantaa myös oikeuskirjallisuudessa. *Järvisen* mukaan tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen vastaista olisi muun muassa 3D-järjestelmän ulottaminen koskemaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden toimintaa.

¹⁵⁷ HE 205/2017 vp, s. 14.

¹⁵⁸ 3D-käsikirja 2018, s. 8.

¹⁵⁹ Ks. Hokkanen 2005, s. 10. 3D-kiinteistöä ei kuitenkaan saa muodostaa, edes perustellusta tarpeesta, lyhytaikaista käyttötarkoitusta varten.

¹⁶⁰ HE 205/2017 vp, s. 25. Näin myös Victorin 2004a, s. 366-367.

¹⁶¹ HE 205/2017 vp, s. 31.

¹⁶² HE 205/2017 vp, s. 29.

Perusteluina esitetään Suomen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiömallin toimivuutta, jolloin siihen ei ole syytä puuttua. Lainsäädännössä tätä ei ole kielletty, mutta kyseinen järjestely voitaisiin estää tarkoituksenmukaisuusvaatimukseen vedoten.¹⁶³ Huoneistokohtainen 3D-kiinteistöjen muodostaminen lienee selkeästi tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen vastaista, mutta esimerkiksi asuintornitalon jakaminen kahdeksi erilliseksi 3D-kiinteistöksi voisi tulla arvioinnin kohteeksi.¹⁶⁴

Lammin näkemyksen mukaan 3D-kiinteistön muodostamisen tarkoituksenmukaisuutta tulisi arvioida tiukasti, jolloin 3D-kiinteistönmuodostamiselle asetettujen kriteerien tulisi olla huomattavasti vaativammat kuin perinteisessä kiinteistönmuodostuksessa.¹⁶⁵ Kriteereiksi hän asettaisi ensinnäkin sen, että 3D-kiinteistön tulee olla sopiva siihen tarkoitukseen, johon se on tarkoitettu. Sopivuudella hän viittaa hankkeen tarkoituksenmukaisuuteen sekä ajankohtaisuuteen. ”Turhien” 3D-kiinteistöjen muodostamisen estämiseksi kriteerinä tulisi myös olla, että tavoiteltua lopputulosta ei voida saavuttaa paremmin muilla keinoilla. 3D-kiinteistön tulisi myös aina perustua tosiasialliseen hankkeeseen.¹⁶⁶ *Lammin* näkemykset tarkoituksenmukaisuusharkinnan kriteereistä perustuvat pitkälti Ruotsin lainsäädännössä omaksuttuihin ratkaisuihin, jonka vuoksi on syytä tehdä katsaus heidän järjestelmässään omaksutun tarkoituksenmukaisuuskriteerin hahmottamiseen.

3.2.2 Tarkoituksenmukaisuusharkinta ruotsalaisessa järjestelmässä

Ruotsissa kiinteistönmuodostuksen tarkoituksenmukaisuusvaatimuksella on keskeisempi asema kuin Suomessa. Ruotsin kiinteistönmuodostamislain (*fastighetsbildningslag*, FBL) 3 luvun 1 §:n *allmänna lämplighetsvillkoret* -ehdon mukaan kiinteistönmuodostuksessa on kiinnitettävä huomiota siihen, onko muodostettava kiinteistö pysyvästi sopiva siihen tarkoitukseen, johon se on tarkoitus muodostaa. Sopivuuden arvioinnin kriteerit voivat koskea esimerkiksi kiinteistön sijaintia tai ulottuvuutta.¹⁶⁷ Tarkoituksenmukaisuuden täyttämiseksi 3D-kiinteistönmuodostuksen tulee olla myös ajankohtaista, eli kiinteistöä tulee

¹⁶³ Ks. Järvinen 2017, s. 15, jonka mukaan ”[y]leisestikin tarpeettoman tiheä kiinteistöjaotus tilanteissa, joissa se ei tuo lisäarvoa, ei olisi tarkoituksenmukaista.”

¹⁶⁴ Ks. kappale 5.2.3.

¹⁶⁵ 3D-kiinteistöjä koskevia tiukempien kriteerien asettamista *Lammi* perustelee 3D-kiinteistöjen poikkeuksellisella luonteella. Ks. *Lammi* 2012, s. 242.

¹⁶⁶ *Lammi* 2012, s. 242-243. *Tosiasiallisen hankkeen* -kriteeriä toteuttaa vaatimus rakennusluvasta.

¹⁶⁷ *Julstad – Sjödin* 2005, s. 31. Esimerkiksi asumiseen tarkoitettu kiinteistöä ei olisi sopivaa muodostaa melun takia lentokentän läheisyyteen. Lisäksi kiinteistön tulee täyttää tietyt kiinteistötekniset vaatimukset esimerkiksi kulkuyhteyksistä tai kunnallistekniikasta. Ks. myös *Victorin* 2004b, s. 711.

käyttää tähän tarkoitukseen lähitulevaisuudessa.¹⁶⁸ Päätös tarkoituksenmukaisuudesta tehdään tapauskohtaisesti kokonaisharkinnan perusteella.¹⁶⁹

Lisäksi FBL 3 luvun 1 a §:ssä säädetään, että kolmiulotteinen kiinteistö tai kiinteistötila saadaan muodostaa, taikka sellaista voidaan kiinteistön määrityksessä muuttaa vain, jos on selvää, että toimenpiteellä voidaan saavuttaa tavoitteena oleva lopputulos sopivammin kuin muilla toimenpiteillä.¹⁷⁰ FBL 3:1 a §:n mukaan arvioinnissa otetaan huomioon kiinteistön rakentaminen, käyttö, hallinto ja rahoitus. Täten 3D-kiinteistöä muodostettaessa tulee arvioida myös, voidaanko tavoiteltua lopputulosta saavuttaa muutoin kuin muodostamalla 3D-kiinteistö. Kyseinen säännös korostaa 2D-kiinteistön ensisijaisuutta. 3D-kiinteistönmuodostuksen on katsottu olevan tarkoituksenmukaista esimerkiksi silloin, kun maanalaiset toiminnot eivät edellytä ollenkaan maanpinnan hyödyntämistä tai jos rakennuksen eri käyttötarkoitukset eivät ole yhteydessä toisiinsa.¹⁷¹ Viimekädessä arviointi tarkoituksenmukaisimmasta keinosta maankäytön järjestämiseksi jää maanmittausviranomaiselle (*lantmäterimyndigheten*) kiinteistötoimituksen yhteydessä suoritettavaksi. Sopivuussääntö ei ole kuitenkaan täysin absoluuttinen, sillä FBL 3 luvun 9 §:n poikkeussääntely mahdollistaa kiinteistönmuodostamisen erityistapauksissa, vaikka kiinteistö ei kaikilta osin täyttäisi FBL 3:1:n sopivuuskriteeriä.

3D-kiinteistönmuodostamisen kannalta tarkoituksenmukaisuuskriteeri on epäselvä tarkkojen arviointikriteereiden sekä vakiintuneen soveltamiskäytännön puuttuessa. Jos tarkoituksenmukaisuusvaatimukselle asetettavat kriteerit asetetaan korkealle, tulee tämä luonnollisesti vaikuttamaan 3D-hankkeiden määrään. Uutta järjestelmää käyttöönotettaessa tarkoituksenmukaisuutta ei tulisi arvioida liian tiukasti huomioon ottaen useat eri tekijät, jotka tarkoituksenmukaisuusharkintaan vaikuttavat. Hankkeen toteuttajan kannalta kattavien selvitysten edellyttäminen eri toteutuskeinojen soveltuvuudesta on kallista ja aikaa vievää. Tarkoituksenmukaisimman lopputuloksen arvioiminen ei ole yksiselitteistä ja täten erityisesti järjestelmän käyttöönottovaiheessa kriteereitä ei tulisi asettaa liian korkealle.¹⁷²

¹⁶⁸ Julstad – Sjödin 2005, s. 31-32. Ajankohtaisuuden vaatimukselle ei kuitenkaan ole asetettu aikamäärettä.

¹⁶⁹ Työryhmämuiot mmm 2008:1, s. 15.

¹⁷⁰ Ks. HE 205/2017 vp, s. 15, Lammi 2012, s. 241. Muilla toimenpiteillä viitataan erityisesti rasiteoikeuksien perustamiseen. Suomen MRL:ssa ja KML:ssa omaksuttua rasiteita koskevaa tyyppipakkoperiaatetta ei tunneta Ruotsin lainsäädännössä.

¹⁷¹ Julstad – Sjödin 2005, s. 57. Näin myös Kartio JJ 2005, s. 184. Homogeenisten hallintayksiköiden eriyttämiseen on suhtauduttu varauksella.

¹⁷² Toisaalta 3D-kiinteistönmuodostukselle asetettuja kriteerejä ei tulisi tulkita myöskään liian joustavasti, koska tällöin voitaisiin mahdollistaa 3D-kiinteistönmuodostus tietyllä alueella ikään kuin varmuuden vuoksi. Tällainen epävarmuus alueen tulevaisuudesta voi heikentää peruskiinteistöjen rakentamismahdollisuuksia sekä vaikuttaa rakennuksien sekä niiden vakuusarvon määrään.

Lainsäätäjä on siirtänyt maankäytön parissa toimiville viranomaisille huomattavan paljon harkintavaltaa tarkoituksenmukaisuudesta päätettäessä.¹⁷³ Tämä heijastuu helposti myös vaihteleviin tulkintaratkaisuihin kuntien välillä.

3.2.3 Tonttijakokartalta ilmenevät tiedot

Tonttijakokartalla tulee osoittaa 3D-kaavatonttien sijoittuminen toisiinsa nähden myös horisontaalisesti pystysuunnassa. Kunnissa tonttijaon arkistokappale on pääsääntöisesti 2D-tuloste, joten 3D-tonttijaon kolmiulotteisuus tulee kuvata samoin kuin kuvataan esimerkiksi rakennusvalvonnalle rakennuspiirustuksia. Kunta voi hallinnoida tietoja myös 3D-järjestelmissä, mutta lainsäädäntö edellyttää edelleen arkistokappaleen tuottamisen mahdollisuutta.¹⁷⁴ Tonttijakokartasta on kuitenkin syytä tehdä kolmiulotteinen malli, jonka avulla tonttien todelliset ulottuvuudet voidaan hahmottaa.¹⁷⁵ Nykyisin pääosin kaikki uudemmat rakennushankkeet suunnitellaan 3D-mallinnusta hyödyntämällä, joten samoja tekniikoita tulisi pystyä hyödyntämään myös viranomaisprosesseissa.

Kolmiulotteisen kiinteistön olennaisimmat tiedot ovat sen ulottuvuus, käyttötarkoitus sekä rakennusoikeuden määrä. Tonttijakokartalta tulee selkeästi ilmetä suunnitellun 3D-kiinteistön rakennusoikeusmäärä sekä peruskiinteistölle jäävä rakennusoikeusmäärä. Tonttijakokartalta tulee myös osoittaa kiinteistö, josta 3D-kiinteistö muodostuu sekä se, paljonko rakennusoikeutta siirretään suunnitellulle 3D-tontille. Jos peruskiinteistön kaavan mukainen rakennusoikeus on jo käytetty, ei lisärakentamiseen tarkoitettua 3D-kiinteistöä voida muodostaa. Tonttijakokartalta tulisi myös ilmetä 3D-kiinteistön maanpintaan projisoitu pinta-ala (KRA 6.1 §:n 11 kohta), suhde peruskiinteistöön, ylin ja alin korkeusasema suhteessa merenpinnan tasoon N2000-järjestelmässä sekä rajapisteiden koordinaatit.¹⁷⁶ Pinta-alan puuttuminen 3D-kiinteistöistä voi aiheuttaa uusia tulkintatilanteita, kun tonttijaossa pohditaan rakennusoikeuden jakautumista korkeussuunnassa kiinteistöjen kesken.¹⁷⁷

¹⁷³ Viranomaisten kaavoitusharkintaa ohjaavat säännöt ovat tyypillisesti joustavia ja avoimia, jolloin säännösten konkretisointi tapahtuu yksittäistapauksessa. Ks. harkintavallasta ja sen oikeudellisista reunaehdoista kunnan kaavoitustehtävässä Häkkänen 2016, s. 115-116.

¹⁷⁴ Kunnille ei ole asetettu velvoitteita tehdä uudistuksia tietojärjestelmiin tai prosesseihin 3D-kiinteistöjen mahdollistumisen myötä. Ks. HE 205/2017 vp, s. 31.

¹⁷⁵ 3D-käsikirja 2018, s. 9. Huomioi myös Vantaan kaupungin lausunnossa 12.5.2017 esitetty epäselvyys siitä, voidaananko 3D-kiinteistöt muodostaa käytännössä hankkeen toteuttajalta saatujen 3D-mallien pohjalta.

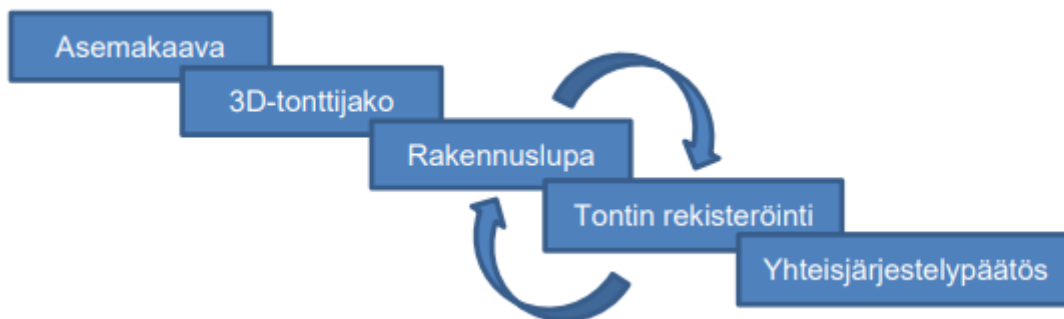
¹⁷⁶ Ks. HE 205/2017 vp, s. 26, 3D-käsikirja 2018, s. 9. N2000-järjestelmä on valtakunnallinen tarkkavaaitukseen perustuva korkeusjärjestelmä.

¹⁷⁷ HE 205/2017 vp, s. 34.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 37.3 §:n mukaan tonttijaon mukaiselle suunnitellulle tontille ei tarvitse osoittaa kulkuyhteyttä tonttijaossa, ”– jos tonttia palveleva kulkuyhteys järjestetään asemakaavassa nimenomaisesti määrätyn mukaisesti taikka jos tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa tai johon suunnitellaan kolmiulotteinen tonttijako”. Kulkuyhteyden osoittaminen 3D-tontille ei siten ole välttämätöntä.¹⁷⁸ Kulkuyhteyksistä rakennuksen sisällä sovitaan käytännössä tonttijakoalueen kiinteistönomistajien kesken.

3.3 3D-kiinteistönmuodostamisen prosessivaiheet

3.3.1 Uusi 3D-hanke



Kuvio 1. Uuden 3D-kiinteistön muodostamisen prosessivaiheet.¹⁷⁹

3D-kiinteistönmuodostamiselle laissa säädettyjen edellytysten täytyessä hankkeen osalliset voivat tehdä päätöksen 3D-kiinteistön muodostamisesta. Lähtökohtaisesti kolmiulotteisen kiinteistön syntyminen edellyttää kohteen erottamista peruskiinteistöön kuuluvasta omistusoikeudesta. 3D-kiinteistön muodostaminen lähtee siis yksityisoikeudellisesti peruskiinteistön omistajan tahdosta MK 2:1:n mukaisella kiinteistön luovutuksella.¹⁸⁰ 3D-kiinteistö voidaan kuitenkin erottaa myös ilman omistuksen luovutusta peruskiinteistön

¹⁷⁸ Kyseistä säännöstä muutettiin 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistavan lakipaketin yhteydessä. Muutoksen myötä tonttijakoa ei enää tarvitse laatia niin, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen tai yleiseen alueeseen taikka järjestämällä yhteys rasitteena enintään kahta tonttia varten tontin kautta, jos säännöksen edellytykset täyttyvät. Muutos koskee siis muitakin kuin kolmiulotteisen tonttijaon tilanteita. Säännöksen laajempi tarkastelu nousi lainsäädäntöhankkeen yhteydessä esille, sillä asetuksen ei katsottu vastaavan käytännön tarpeita. *Yhden kautta enintään kahdelle* -määräyksen takia esim. pysäköintihallit, jotka ulottuvat usean tontin alle aiheuttavat usein keinotekoisien kiinteistöjaotuksen. Ks. Ympäristöministeriön lausunto 15.3.2018, s. 3-4.

¹⁷⁹ 3D-käsikirja 2018, s. 12.

¹⁸⁰ Kauppakirjan tai muun järjestelyasiakirjan lisäksi omistusoikeus voi vaihtua lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa tai tontinosan lunastamismenettelyssä. KML 62 §:n mukainen tontinosan lunastusmenettely voisi tulla kyseeseen esimerkiksi hankittaessa maanalaista pysäköintihallia varten osoitettua niin sanottua kaavatonttia. Oma kysymyksensä on tosin se, toteutuuko yksityisen pysäköintikiinteistön kohdalla pakkolunastukseen liittyvä yleisen tarpeen vaatimus. Ks. Markkula 2017, s. 15.

omistajalle itselleen tämän tulevaa tarvetta varten.¹⁸¹ Tonttijakovaiheessa hankkeen toteuttajalla tulee olla tarkka suunnitelma siitä, millaisia omistusyksiköitä tarvitaan.

3D-kiinteistön muodostamisprosessi tapahtuu vastaavasti kuin perinteisen 2D-kiinteistön muodostaminen, eli lohkomalla tai halkomalla. Ensisijaisesti kiinteistöjen erottaminen tapahtuu lohkomistoimituksissa rakennuskortteleissa tonttijaon määrittelemällä tavoin.¹⁸² Lohkomisen sisältö on määritelty kiinteistönmuodostamislain 20 §:ssä. Sen 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.¹⁸³ Säännös koskee siis nykyisin myös vertikaalisesti määriteltyjä kokonaisuuksia. Kolmiulotteisten kiinteistöjen päällekkäistä määrää, tai määrää yhden peruskiinteistön alueella ei lailla ole rajoitettu.¹⁸⁴ Kolmiulotteisen kiinteistön rajojen ei tarvitse vastata peruskiinteistön rajoja. Esimerkiksi maanalainen pysäköintihalli on usein tarkoituksenmukaista muodostaa usean peruskiinteistön alle.

Laadittaessa sitovaa tonttijakoa tulisi pääasiallisesti tietää rasitteet, joiden perustamista hankkeen toteuttaminen edellyttää. Erityisesti 3D-kiinteistön vakuuskäytön kannalta on tärkeää, että jokainen kiinteistö on toteutettavissa. Täten rasitteista päättäminen aikaisemmassa vaiheessa kuin perinteisissä 2D-hankkeissa on välttämätöntä. Toisaalta tonttijakovaiheessa ei voida olettaa täysin valmista esitystä hankkeeseen osallisten kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista ja velvoitteista. Tonttijaon laatijalla ei ole pätevyyttä arvioida kaikkia hankkeen toteuttamisen kannalta olennaisia edellytyksiä. Tässä suhteessa 3D-hankkeiden osalta rakennusvalvonnan rooli kasvaa, kun rakennuslupavaiheessa tulisi pystyä nykytilannetta tarkemmin määrittelemään tarvittavat rakennus- ja kiinteistörasitteet. Muutos nykykäytäntöihin voikin olla huomattava, kun 3D-hankkeissa kiinteistöjen välisiä käyttöoikeuksia tulee sovittavaksi moninkertainen määrä verrattuna yhden kiinteistön sisällä toteutettaviin rakennushankkeisiin.¹⁸⁵ Usein käyttöoikeuksista ja rasitteista on järkevää laatia yhteisjärjestelysopimus.¹⁸⁶ Viimeistään tonttijakovaiheessa tulisi olla neuvoteltuna ja

¹⁸¹ Järvinen 2017, s. 16.

¹⁸² Halkominen soveltuu lähinnä tilanteisiin, joissa peruskiinteistön yhteisomistus puretaan. Ks. HE 205/2017 vp, s. 35.

¹⁸³ Huomautettakoon, että 3D-kiinteistöjen osalta määrääalan käsitteen sijasta tulisi luonnollisesti käyttää *määrätilavuuden* käsitettä.

¹⁸⁴ HE 205/2017 vp, s. 27. Ks. myös Maanmittauslaitoksen loppuraportti 2015, s. 10, jonka mukaan syntyisi kiinteistöjärjestelmää sekoittavia keinotekoisia ratkaisuja, jos peruskiinteistön yläpuolisten kiinteistöjen määrää lähdetäisiin rajoittamaan.

¹⁸⁵ Maanmittauslaitoksen loppuraportti 2015, s. 9.

¹⁸⁶ Ks. 3D-kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista ja yhteisjärjestelysopimuksista kappale 4.1.2.

allekirjoitettuna myös hankkeen osapuolten välinen toteuttamissopimus, jolla osapuolet sitoutetaan hankkeeseen.¹⁸⁷ Hanke konkretisoituu rakennuslupavaiheessa, jolloin määritellään kiinteistön ulottuvuus ja tarpeellisten rasitteiden sijainti.¹⁸⁸

Rakennusluvan ja tontin rekisteröinnin suorittamisjärjestys on valittavissa hankkeen kannalta sopivimmalla tavalla.¹⁸⁹ Pääsääntöisesti on tarkoituksenmukaisempaa hakea 3D-kiinteistön rakentamiseen ensin rakennuslupaa ja merkitä se vasta myöhemmin kiinteistörekisteriin. Tosiasiassa nämä vaiheet linkittyvät vahvasti toisiinsa ja niitä on syytä käsitellä tiiviissä yhteistyössä. *Suomen Asianajajaliitto* on lausuntokierroksella ehdottanut laadittavaksi sääntelyä siitä, tulisiko 3D-hankkeissa rakennuslupa hakea kaikille samasta peruskiinteistöstä muodostettaville 3D-kiinteistöille tai jopa vierekkäisille kiinteistöille yhtäaikaaisesti, vai voisiko rakennusluvan hakea kullekin 3D-kiinteistölle erikseen. Hankkeen toteuttajalle edullisempi vaihtoehto usein olisi rakennuslupien hankkiminen vaiheittain suunnittelun edetessä. Hakiessa rakennuslupaa sellaiselle 3D-kiinteistölle, joka tukeutuu alapuoliseen tai vierekkäiseen kiinteistöön, olisi luvan myöntämisen edellytyksenä todennäköisesti tukena toimivan rakennuksen lainvoimainen rakennuslupa.¹⁹⁰ On kuitenkin huomattava, ettei pelkkä rakennuslupa velvoita suhteessa naapuriin rakentamaan, joten vaatimus yhtäaikaista rakennusluvista voisi käytännössä aiheuttaa vain lisäkustannuksia ja haasteita suunnittelulle.

Rakennuslupahakemuksen kuulemista koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 133 § huomioi nykyään myös kolmiulotteiset kiinteistöt, sillä uuden 2 momentin mukaan naapurilla tarkoitetaan myös samassa korttelissa sijaitsevan ylä- ja alapuolisen sekä rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa.¹⁹¹ Rakennushankkeiden etenemiseen vaikuttavat

¹⁸⁷ Sopimuksesta voidaan käyttää eri nimityksiä. Olennaista on, että jo tässä vaiheessa laadittaisiin yhteisjärjestelysopimuksen esisopimus tai jo mahdollinen yhteisjärjestelysopimus. Ks. Maanmittauslaitoksen loppuraportti 2015, s. 12. Käytännössä yksityisten omistamien alueiden osalta yhteistyö alkaa jo kaavoitusvaiheessa, jolloin tyypillisesti sovitaan yhteistyön periaatteista, kaavallisista tavoitteista, kustannusten jaosta sekä erillisistä vaiheista, jotka tähtäävät mahdollisiin kiinteistökaappoihin. Täten olisi tarpeen jo kaavoitusvaiheessa neuvotella alustavasti hankkeen toteuttamisesta kolmiulotteisena.

¹⁸⁸ HE 205/2017 vp, s. 27. Kiinteistön tarkoilla ulottuvuustiedoilla on korostunut merkitys, koska 3D-kiinteistön rakennuksen tai rakennuksen osan ulkoseinät sekä ylä- ja alapinnat sijoittuvat kiinni muodostettavan kiinteistön rajapintoihin.

¹⁸⁹ Ks. tästä poikkeussäännöksestä kappale 3.4.2.

¹⁹⁰ Ks. Suomen Asianajajaliiton lausunto 12.5.2017, s. 4-5. Harkittavaksi ehdotettiin nimenomaisesti säännöstä maankäyttö- ja rakennuslakiin. Tällaista säännöstä ei kuitenkaan 3D-kiinteistöjä koskevan lainsäädäntömuutoksen yhteydessä mihinkään lakiin lisätty.

¹⁹¹ Myös rakentamattoman kiinteistön omistajaa tulee kuulla, jos asemakaavan tai viranomaispäätöksen perusteella on todennäköistä, että kiinteistöjen rakentaminen tai käyttö perustuu kiinteistöjen väliseen yhteistyöhön.

väistämättä aina myös päätöksiä koskevat valitukset. Maankäyttö- ja rakennuslain 194 §:ään lisäti valitusoikeus erillisestä tonttijaosta siten, että se on samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajan ja haltijan lisäksi myös ”muulla kiinteistön omistajalla tai haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen”. Kunnan viranomaisen tekemään päätöksen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.¹⁹² Vuoden 2018 alussa voimaan tulleilla lainmuutoksilla valituslupajärjestelmää laajennettiin siten, että pääsääntöisesti hallinto-oikeuden päätöksen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.¹⁹³

3.3.2 Olemassa olevan kohteen muuttaminen 3D-kiinteistöksi



Kuvio 2. Prosessivaiheet olemassa olevan kohteen muuttamiseksi 3D-kiinteistöksi.¹⁹⁴

Hankekehittäjän kannalta olennaista on, että asemakaavassa ei tarvitse olla nimenomaista määräystä kolmiulotteisuudesta. Näin ollen kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta on mahdollista hyödyntää myös olemassa olevissa kiinteistömassoissa. Motiivina olemassa olevan kolmiulotteisen kohteen nykyisen hallintajärjestelmän muuttamiselle voi toimia esimerkiksi laajan sopimukseen perustuvan omistus- ja hallinta-arkkitehtuurijärjestelyn keventäminen.¹⁹⁵

Voimassa olevien asemakaavojen alueella 3D-kiinteistön muodostamisen mahdollisuus arvioidaan tonttijakoa koskevassa menettelyssä. Olemassa olevien kaavojen soveltuvuus kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostamiseen vaihtelee kaavakohtaisesti.¹⁹⁶ MRL 80.2 §:n mukaan sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän

¹⁹² Jos rakennuslupapäätöksen on tehnyt rakennustarkastaja tai muu viranhaltija yksin, päätöksestä tulee kuitenkin tehdä ensin kirjallinen oikaisuvaatimus asianomaiselle viranhaltijalle (MRL 187 §). Oikaisuvaatimuksen johdosta kunnan asianomainen lautakunta tekee uuden päätöksen, josta voi tarvittaessa valittaa hallinto-oikeuteen.

¹⁹³ Ks. valituslupajärjestelmän laajentamisen taustalla vaikuttavista tavoitteista HE 43/2017 vp, s. 17-22.

¹⁹⁴ 3D-käsikirja 2018, s. 13.

¹⁹⁵ HE 205/2017 vp, s. 30.

¹⁹⁶ HE 205/2017 vp, s. 25. Esimerkiksi Kampin keskuksen asemakaava on usein esitetty tyyppiesimerkkinä alueesta, johon 3D-kiinteistönmuodostus soveltuisi. Päinvastaiseen lopputulokseen on taas päädytty esim. Tampereen keskusareenan asemakaavan osalta. Ks. Häikiö 2015, esitysaineisto.

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. Usein prosessin on tarkoituksenmukaisinta edetä niin, että tontin yhteisomistajat hakevat tonttijaon muuttamista kolmiulotteiseksi. Tämän jälkeen kullekin osaomistajalle halotaan aikaisemmin esimerkiksi hallinnanjakosopimuksen perusteella hallitsemansa tila. Hallinnanjakosopimus korvataan tällöin 3D-kiinteistöjen välisillä käyttöoikeuksilla ja yhteisjärjestelysopimuksella. Jokin muodostettavista kiinteistöistä on tonttijaossa osoitettava peruskiinteistöksi.¹⁹⁷

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollisuuteen on varauduttu sopimuskäytännössä jo ennen 3D-kiinteistöt mahdollistavaa lainsäädäntömuutosta. Sopimukseen on saatettu kirjata ehto, jonka mukaan osapuolelle varataan mahdollisuus omalla kustannuksellaan muuttaa nykyinen sopimusperusteinen järjestely kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän piiriin lainsäädännön sen mahdollistaessa.¹⁹⁸ Olemassa olevien kohteiden muuttamiseen 3D-kiinteistöksi tulee kuitenkin suhtautua varauksella. Juridisen rakenteen muuttamiseen on harvoin perusteltua lähteä, ellei kohteen nykyisissä järjestelyissä ilmene jotakin konkreettista haittaa.¹⁹⁹ Olemassa olevien kohteiden rakenteiden muuttaminen kolmiulotteiseksi voisi kuitenkin tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun sopimus pohjaisten järjestelyjen määräaika tulee umpeen. Ennen 3D-kiinteistöt mahdollistavaa lainsäädäntömuutosta on toisinaan jouduttu turvautumaan esimerkiksi monimutkaisiin ja epärationaalsiin maanvuokrasopimukseen, jotka voisi olla perusteltua muuttaa 3D-kiinteistöiksi sopimuksen päättymisajan yhteydessä, kun juridisiin järjestelyihin joudutaan muutenkin kiinnittämään huomiota.

3.4 3D-kiinteistöjä koskevat poikkeussäännökset

3.4.1 Mahdollisuus poiketa sitovasta tonttijaosta

Uusi maankäyttö- ja rakennuslain 81 a §:n säännös kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevista poikkeussäännöksistä joustavoittaa perinteistä kiinteistönmuodostamisprosessia mahdollistaen eräitä poikkeuksia tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi. Lähtökohtaisesti rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa. Kuitenkin

¹⁹⁷ 3D-käsikirja 2018, s. 12.

¹⁹⁸ Järvinen 2017, s. 4.

¹⁹⁹ Ks. Paronen 2018. On selvää, että ko. muutos on aina sen verran työläs, ettei ”juridisen kauneuden” tai ilman huomattavaa nykyisten käytäntöjen ongelmallisuutta siihen ole syytä lähteä. Näin myös Järvinen 2017, s. 4. Järjestelyn muuttaminen voisi olla kuitenkin olla perusteltua, jos samalla olisi mahdollista saada lisää rakennusoikeutta.

MRL 81 a §:n 1 momentin 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. Poikkeusoikeuden sisältöä on täsmennetty kiinteistönmuodostamisasetuksen (1189/1996, KMA) 20.2 §:ssä, jonka mukaan kiinteistötoimituksessa voidaan asianosaisten suostumuksella 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.

Hallituksen esityksessä poikkeussäännöksen tarpeellisuutta perusteltiin sillä, että 3D-kiinteistöjen rakennuslupavaiheessa voi ilmetä rakennusteknisiä tarpeita rakentaa hieman tonttirajoista poiketen. Tällaisissa tilanteissa on tarkoituksenmukaista voida poiketa tonttijaon rajoista naapurin suostumuksella ilman tonttijaon muuttamiseen ryhtymistä. Käytännössä rajoista poikkeaminen edellyttää naapurien välistä muotovaatimukset täyttävää kiinteistönkauppaa rajat ylittävästä tilasta.²⁰⁰ Muuttunut raja vahvistetaan kiinteistönmuodostustoimituksessa KML 20 §:n mukaisesti. Hallituksen esityksessä lausutaan myös se lähtökohta, että käytännössä tällaista poikkeamistarvetta ei ole, jos tonttijako ja rakennuslupamenettely suoritetaan rinnakkain samoja piirustuksia hyödyntäen.²⁰¹ Näin ollen tonttijaon laatiminen liian aikaisin 3D-kiinteistöjä sisältävissä kohteissa ei ole tarkoituksenmukaista.

Säännöstä arvioitaessa olennaiseksi kysymykseksi nousee, mikä katsotaan poikkeamiseksi *vähäisessä määrin*. Lain esitöissä määritelmää ei juurikaan olla täsmennetty. Suuria poikkeuksia rajoittanee vaatimus naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksesta. Suurempia poikkeuksia voisi kuitenkin esiintyä tilanteissa, joissa naapurikiinteistöt koostuvat saman hankkeen toteuttajan kiinteistöistä, jolloin suostumuksen saaminen lienee melko selvää. Kun vähäiselle poikkeamiselle ei ole asetettu tarkempia kriteerejä, voisi tällaisissa tilanteissa olla mahdollista poiketa sitovan tonttijaon mukaisista rajoista paljonkin. Tästä näkökulmasta on mahdollista kyseenalaistaa sitovalle tonttijaolle asetetun tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen merkitys, jos rajat on kuitenkin myöhemmin mahdollista määritellä uudestaan naapurikiinteistöjen keskinäisin suostumuksin. Tosiasiassa

²⁰⁰ Ks. Ekroos – Majamaa 2018, s. 458.

²⁰¹ Ks. HE 205/2017 vp, s. 44-45.

naapurikiinteistöt ovat voineet jo ennen 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollisuutta sopia keskenään vähäisistä tonttirajojen muutoksista vähintään keinotekoisin ratkaisuin, joten poikkeamismahdollisuus tuskin muodostuu merkittäväksi ongelmaksi.

3.4.2 Rakennusluvan myöntäminen ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin

Perinteisesti kiinteistö muodostetaan ja rekisteröidään kiinteistörekisteriin ennen rakennusluvan hakemista rakennusvalvontaviranomaiselta. Uuden MRL 81 a §:n 2 momentin mukaan rakennusluvan saa myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä. Hallituksen esityksen mukaan säännöksen tarkoituksena on mahdollistaa rakentaminen ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jotta rakennuksen ja sen sisäisten seinien tosiasiallinen sijainti voidaan ottaa rekisteröinnissä huomioon KMA 20 §:n mukaisesti.²⁰² Kolmiulotteista tonttia ei ole mielekästä rekisteröidä, jos on todennäköistä, että sen ulottuvuus tulee muuttumaan vielä rakennuslupavaiheessa. Lisäksi rakennusluvan myöntäminen ennen tontin merkitsemistä rekisteriin edesauttaneeseen, ettei rakentamattomia 3D-kiinteistöjä synny tai ole tarvetta turvautua suurissa määrin poikkeusmenettelyihin.²⁰³

Rakennuksen käyttöönottamisen edellytyksenä on tontin merkitseminen rekisteriin, joka varmistanee rekisteröinnin tapahtumisen välittömästi, kun tontin rajat ovat rakentamisen tuloksena varmistuneet. Tarkastuksen kiinteistön rekisteröinnistä suorittaa rakennusvalvontaviranomainen MRL 153 §:n mukaisessa loppukatselmuksessa.²⁰⁴ Ruotsissa FBL 4.25 §:n nojalla viranomainen voi asettaa hankkeen valmistumiselle aikarajan, jos lupa on myönnetty ennen kiinteistön merkitsemistä rekisteriin.²⁰⁵ Vastaavaa säännöstä hankkeen valmistumisen aikarajasta ei kuitenkaan Suomessa ole, joten käyttöönottoedellytyksen on katsottu takaavan tontin rekisteröinnin tarkoituksenmukaisessa ajassa.

Poikkeussäännös korostaa rakennuslupamenettelyn asemaa kiinteistönmuodostusta ohjaavana elementtinä verrattuna tavalliseen toimintamalliin. Rakennushankkeen toteuttajan

²⁰² HE 205/2017 vp, s. 27.

²⁰³ Ks. Hokkanen 2004, s. 56.

²⁰⁴ Ekroos – Majamaa 2018, s. 458.

²⁰⁵ Jos asetettua määräaika ei noudateta, syntyy peruskiinteistölle velvollisuus lunastaa 3D-kiinteistö. Ks. esim. SOU 1998:87 ja Prop. 2002/03:116, s. 156-157. Ks. Lammi 2012, s. 243, jossa on ehdotettu vastaavanlaisen määräajan asettamista myös Suomessa. Ks. myös 3D-kiinteistöön liittyvän rakennuksen toteutumattomuuden seurauksista Ruotsissa Prop 2002/03:116, s. 75.

kannalta on merkityksellistä ottaa huomioon poikkeussäännösten myötä tapahtuvat muutokset prosessijärjestyksessä. Kun rakennuslupasuunnittelua joudutaan aikaistamaan, on rakennussuunnitteluun sitoutettava varoja entistä aikaisemmassa vaiheessa.²⁰⁶ Hankkeen toteuttajan näkökulmasta joustavoittavat poikkeussäännökset pääsääntöisesti edesauttavat hankkeen toteutumista.²⁰⁷ 3D-kiinteistönmuodosta koskevia poikkeussäännöksiä voikin pitää perusteltuna, sillä ilman niitä kiinteistönmuodostus voisi näyttäytyä liian jäykkänä vaihtoehtona totutuille joustaville sopimusperusteisille järjestelyille.²⁰⁸ Kiinteistönmuodostusprosessin tarkastelun jälkeen voinee korostaen todeta, että 3D-kiinteistön sisältävä rakennushanke on toteutettava rakennuttajan, kaavoittajan ja kiinteistönmuodostamisviranomaisen tiiviissä yhteistyössä.²⁰⁹

3.5 3D-kiinteistön luovutus

Prosessijärjestyksen muutos asettaa arvioitavaksi kysymyksen siitä, voidaanko 3D-tonttia myydä ennen kuin tontista muodostetaan rakennuksen valmistuttua itsenäinen rekisteriyksikkö.²¹⁰ On tulkinnanvaraista, milloin 3D-kiinteistön katsotaan oikeudellisesti muodostuneen. Näin ollen tilanteessa, jossa 3D-kiinteistöksi muodostettavasta määräalasta tehdään kauppa ennen kiinteistönmuodostustoimitusta, on arvioitava, onko kyseessä tosiasiallisesti vain peruskiinteistön määräalan kauppa vai itsenäisen kiinteistön kauppa.

Lähtökohtaisesti 3D-kiinteistön omistuksen tai hallinnan siirtyminen ei poikkea 2D-kiinteistön kohdalla omaksutuista käytännöistä.²¹¹ Riski siitä, että peruskiinteistöstä erotettavaa määräalaa ei olekaan mahdollista muodostaa 3D-kiinteistöksi on luovutuksen osapuolilla niin kuin perinteistenkin kiinteistöjen osalta.²¹² On mahdollista, että esimerkiksi kolmiulotteista tonttijakoa laadittaessa katsotaan, ettei tonttijako täytä tarkoituksenmukaisuusvaatimusta, jolloin 3D-kiinteistön muodostaminen ei ole mahdollista.

²⁰⁶ Investoitaessa hakkeen suunnitteluun suuria summia jo aikaisessa vaiheessa, korostuu hanketta koskevien esisopimusten solmimisen merkitys. Pääsääntöisesti maksusuoritukset tehdään kuitenkin vasta kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, jolloin hankkeen toteuttajan kannalta on luonnollisesti merkityksellistä, ettei hanke kaadu esisopimusvaiheen jälkeenkään.

²⁰⁷ Kuitenkin poikkeussäännösten vaikutuksia muun muassa kiinteistöjärjestelmän läpinäkyvyyteen tulisi arvioida kriittisesti.

²⁰⁸ Vrt. kuitenkin Porin kaupungin lausunto 8.5.2017, s. 3, jonka mukaan poikkeussäännöksen myötä rakennuslupa ohjaa kiinteistönmuodostusta jopa vahvemmin kuin asemakaava tai tonttijako, jolloin tilannetta tulisi säännellä tarkemmin laissa.

²⁰⁹ Ks. myös julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyöstä maankäytössä ns. JYMY -hanke 2008.

²¹⁰ Tästä kysymyksestä johtuen 3D-tonttien kauppvoja tullaan todennäköisesti tekemään paljon ehdollisena.

²¹¹ Tontin omistajuus vaihtuu siis esimerkiksi kaupalla, yhteisomistuksen purkamisella tai tontinosan lunastuksella. Esim. HE 205/2017 vp, s. 27.

²¹² HE 205/2017 vp, s. 41. Kirjaamisviranomaisella ei ole velvollisuutta arvioida kiinteistönmuodostamisen mahdollisuutta vaihdannan kannalta perinteistenkään kiinteistöjen osalta.

3D-kiinteistöjen luovutukset perustuvat vahvaan käsitykseen kaavan sisällöstä.²¹³ Näin ollen kysymys lienee lähtökohtaisesti perusteltua ratkaista KRL 2.2 §:ssä asetettujen 3D-kiinteistön muodostamisen edellytysten kautta. 3D-kiinteistöön kohdistuvasta itsenäisestä kiinteistön kaupasta ei voida puhua tilanteessa, jossa säännöksessä asetetut edellytykset asemakaavasta ja sitovasta tonttijaosta eivät täyty, koska tällöin määräalaa ei ole mahdollista erottaa omaksi kiinteistöksi. Kolmiulotteisesti määritellyn määräalan luovuttamista alueella, jolla ei ole mahdollista muodostaa 3D-kiinteistöjä, ei ole kuitenkaan erikseen lainsäädännössä estetty. Maakaavassakaan ei ole kielletty luovutuksia, joiden kohteista ei voi syntyä rekisteriyksikköä kiinteistörekisteriin. Jos asiaa käsiteltäessä todetaan, että luovutettu 3D-määräala ei täytä KRL 2.2 §:n edellytyksiä, luovutetulle määräalalle ei anneta määräalatunnusta eikä luovutusta kirjata.²¹⁴ Luovutusta on täten tarkoituksenmukaista suunnitella vain, jos on todennäköistä, että edellytykset 3D-kiinteistön muodostamiselle on olemassa. Sen sijaan 3D-tonttijaon jälkeen on mahdollista 1) muodostaa 3D-kiinteistöjä omiin nimiin 2) luovuttaa myöhemmin valmiita 3D-kiinteistöjä 3) luovuttaa 3D-määräaloja sekä 4) tehdä kiinteistökaupan esisopimus 3D-määräalan luovuttamisesta. Usein tarkoituksenmukainen prosessijärjestys on tehdä kolmiulotteisen tonttijaon laatimisen jälkeen kiinteistökaupan esisopimus sekä käsitellä rakennuslupa, jonka jälkeen voidaan toteuttaa tarvittava kiinteistöluovutus ja lohkomisen.²¹⁵

Prosessijärjestyksen muutos aiheuttaa kuitenkin monia ennennäkemättömiä kysymyksiä. Hankkeita suunniteltaessa tavoitellaan tyypillisesti esisopimusvaihetta heti, kun edellytykset esisopimuksen solmimiselle ovat käsillä. Sitovan esisopimuksen jälkeen hankkeeseen ryhtyvällä on paremmat edellytykset muun muassa neuvotella kohteen rahoittamisesta sijoittajien kanssa. Usein esisopimusvaiheessa saatetaan myös sopia rakennusluvan hakemisesta kiinteistön luovuttajan valtakirjalla, sillä MRL 131.1 § 1 k:n mukaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. 3D-kiinteistöjen kohdalla tämä tarkoittaisi sitä, että haettaessa rakennuslupaa ennen tonttijaon laatimista, tulisi rakennusluvan hakeminen hoitaa aina valtuutusmenettelyä käyttäen. Perinteisissä 2D-hankkeissa on saatettu myös ennen varsinaista kiinteistökauppaa vuokrata maa-alue rakennuspaikan hallinnan saamiseksi.²¹⁶ Muodostamattoman 3D-kiinteistön osalta tällainen menettely lienee käytännössä mahdotonta toteuttaa.

²¹³ HE 205/2017 vp, s. 41.

²¹⁴ 3D-käsikirja 2018, s. 6, HE 205/2017 vp, s. 27.

²¹⁵ 3D-käsikirja 2018, s. 12.

²¹⁶ Ks. Ekroos – Majamaa 2018, s. 724, jossa todetaan, että rakennuspaikan hallinta voi perustua esimerkiksi vuokraoikeuteen.

3D-kiinteistön kaupassa noudatetaan maakaaren 2 luvun säännöksiä kiinteistön kaupasta. 3D-kiinteistön kauppa vaatii osin enemmän valmisteluja kuin perinteisen 2D-kiinteistön kauppa.²¹⁷ Ennen kauppaa osapuolten tulisi neuvotella muun muassa kiinteistön rajojen määrittämisestä, ainesosa- ja tarpeistosuhteista sekä kiinteistöjen välisestä yhteistoiminnan järjestämisestä. Tämä on välttämätöntä jo hinnan muodostamisen määrittämiseksi. Kaupakirjalle ei asetettu kolmiulotteisten kiinteistöjen osalta uusia muotomääräyksiä.²¹⁸ Kaupan kohde tulee yksilöidä mahdollisimman yksiselitteisesti, esimerkiksi sanallisella selvityksellä sekä karttaliitteellä.²¹⁹ Erityisesti mahdollisessa esisopimusvaiheessa 3D-kiinteistön yksilöiminen ja määrittely voi olla ongelmallista. 3D-kiinteistön osalta yleisesti kaupakirjassa käytetyistä tyyppiehdosta merkityksellisiä ovat erityisesti omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen, ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus maa-alueen luovutuksen yhteydessä sekä mahdolliset kiinteistökiinnityksiä koskevat ehdot. Esimerkiksi useita käyttötarkoituksia sisältävän kohteen hallinnanluovutusajankohtaan vaikuttaa milloin ja missä järjestyksessä rakentaminen aloitetaan ja kuka rakennussuunnittelusta vastaa. Omistusoikeus siirtyy pääsääntöisesti kaupakirjan allekirjoituksella, jos kaupakirjassa ei ole MK 2:2 §:n mukaisia omistusoikeuden siirtymistä koskevia lykkäviä ehtoja.²²⁰ MK 2:16 §:n mukaan vastuu kiinteistön vahingoittumisesta siirtyy ostajalle kaupanteon yhteydessä. Vaaranvastuun siirtyminen voi olla ongelmallista rakentaessa useita päällekkäisiä kiinteistöjä eri aikaan. Selontekovelvollisuussäännöksen lisäksi myös maakaaren laaturvirhettä koskeva säännös (MK 2:17 §) velvoittaa kiinteistön luovuttajaa kertomaan kiinteistön laatua koskevat ominaisuudet ostajalle kaupan yhteydessä.²²¹ Vaikka 3D-kiinteistö muodostettaisiin jo rakennetun kiinteistön päälle, on esimerkiksi maapohjan laadun selvittäminen silti tarpeen. Kaupakirjassa tulisi myös varautua siihen, että 3D-kiinteistön ylä- tai alapuolista kiinteistöä ei rakennetakaan. Mahdollisten riitatilanteiden

²¹⁷ Ks. kiinteistön kaupan valmistelevista toimista esim. Tepora ym. 2002, s. 88-95 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 30.

²¹⁸ Kaupakirjan ei edellytetä viittaavan tonttijakoon tai kaavaan. Vrt. kuitenkin yllä mainittu hallituksen esityksessä mainittu lähtökohta, jonka mukaan ”luovutukset perustuvat käytännössä vahvaan käsitykseen tulevan kaavan sisällöstä.” Ks. myös Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura ry:n lausunnossa 12.5.2017 esitetty huomio: ”Luovutusasiakirjalle asetettavat muodolliset vaatimukset ovat siten ilmeisen dispositiivisia, mutta siis kuitenkin kaavaan jollakin tavoin sidottuja.”

²¹⁹ Ks. Niemi 2016, s. 112. Tyypillisesti osapuolten tarkoitus kaupan kohteesta on selvä, vaikka kohde olisi merkitty kaupakirjaan tulkinnanvaraisesti. 3D-kiinteistöjen kohdalla riski tulkinnanvaraisuudesta voi kasvaa.

²²⁰ Ks. omistusoikeuden lopullisen siirtymisen ehdollistamisesta osapuolten kesken Niemi 2016, s. 135. Myös esisopimus voidaan tehdä ehdollisesti, ja 3D-kiinteistöjen kohdalla se voi olla usein perusteltua, jos esimerkiksi rakennusluvan saaminen kohteelle on epävarmaa.

²²¹ Ostaja ei saa laaturvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastamisessa ennen kaupan tekemistä (MK 2:22 §). Kiinteistön laaturvirheistä tarkemmin ks. Niemi 2016, s. 436-360.

varalle on hyvä sopia osapuolille tarkoituksenmukaisin riidanratkaisukeino. Ennen kuin 3D-kiinteistöihin liittyvät käytännöt ovat vakiintuneita, riski erilaisiin riitatilanteisiin on suurempi kuin normaalisti.

3D-kiinteistö on lainhuudatettava normaalisti MK 11:1 §:n mukaisesti. Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tekemisestä. 3D-kiinteistöjen osalta tämä voi tarkoittaa sitä, että lainhuutoa on haettava, vaikkei kiinteistönmuodostustoimitusta ole 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. Lainhuuto ei materiaalisesti ratkaise omistusoikeuden siirtymistä, vaan lainhuudatusmenettely saattaa ainoastaan omistusoikeussuhteiden julkiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 10:1). Lainhuudon saamisella on kuitenkin oikeudellista relevanssia erityisesti sivullissuhteissa. 3D-kiinteistöjen osalta lainhuudon julkisuuselementti voi täytyä varsin myöhään eli vasta rakentamisen jälkeen, jos kiinteistö päätetään rekisteröidään vasta silloin. Tämä tulee ottaa huomioon sivullissuojakysymyksiä arvioitaessa.²²² Lisäksi tilanne on ongelmallinen 3D-kiinteistön sisältävän hankkeen rahoituskysymysten osalta. Hybridihankkeissa rahoitus- ja sijoitusratkaisut lyödään lukkoon pääsääntöisesti vasta kun kohteelle on myönnetty lainhuuto. Rahoittaja- ja sijoittajatahot eivät usein ole halukkaita lähtemään mukaan järjestelyihin, joissa kaupankäynnin kohteena on hanke, jonka omistusoikeutta ei ole kirjattu. 3D-kiinteistöihin liittyviä vakuuskysymyksiä arvioidaan yksityiskohtaisemmin myöhemmin seuraavassa luvussa.

²²² Ks. Tepora ym. 2010, s. 517-521.

4. KOLMIULOTTEISEN KIINTEISTÖNMUODOSTUKSEN KANNALTA ERITYISIÄ KYSYMYKSIÄ

4.1 Samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen keskinäiset suhteet

4.1.1 Rasitteet

Samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvia 3D-kiinteistöjä on usein mahdotonta käyttää itsenäisesti, jolloin samaan kokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen yhteistyön tarve korostuu ennennäkemättömästi. Seuraavaksi arvioidaan erityisesti rakennushankkeen toteuttajan kannalta merkityksellisiä 3D-kiinteistöjen välisiin käyttöoikeuksiin liittyviä kysymyksiä. Lisäksi huomio kiinnitetään eräisiin 3D-kiinteistöjen myötä syntyviin uudentyyppisiin naapurusoikeudellisiin kysymyksiin.

Päällekkäisten, vierekkäisten tai sisäkkäisten kiinteistöjen omistajien tulee päästä muun muassa hissikuilujen, porraskäytävien, pelastusteiden, autopaikkojen, kulkuyhteyksien sekä kunnallisteknisten johtojen sijoittamisesta yhteisymmärrykseen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa hanketta.²²³ Lisäksi kiinteistön omistajien on sovittava päällekkäin sijoitettavien tilojen ja toimintojen rajapintojen teknisistä ominaisuuksista. Rakentamisen teknisiä vaatimuksia koskevat rakentamismääräykset on ainakin osin laadittu siitä lähtökohdasta, että rakennus on ulkovaipoin rajattu rakennustekninen kokonaisuus.²²⁴ Omistajien kesken tarvitaan sopimuksia niin rakennusaikaisen toteuttamisen kuin varsinaisen loppukäyttämisen tarvitsemista oikeuksista.²²⁵

Kiinteistöjen välisiä käyttöoikeuksia voidaan perustaa joko kiinteistönmuodostamislain mukaisina kiinteistörasitteina tai maankäyttö- ja rakennuslain mukaisina käyttöoikeuksina. Kiinteistönmuodostamislain 154 §:ssä luetellaan tyhjentävästi käyttöoikeustyyppit, joita varten voidaan perustaa pysyviä rasitteita. Säännös ilmentää rasitteiden osalta vanhastaan noudatettua *numerus clausus* tyyppipakkoperiaatetta.²²⁶ KML 154.1 §:n 11 kohdan mukaan kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena

²²³ HE 205/2017 vp, s. 33. Yhteistoiminnoista sopimisen ajankohta muuttuu entistä varhaisempaan vaiheeseen rakennusprojektia. Tämä voi myös muuttaa aikataulullisesti joitain rakennuksen sisäisiä muutostilanteita nykyisestä.

²²⁴ HE 205/2017 vp, s. 34.

²²⁵ Maanmittauslaitoksen loppuraportti 2015, s. 13.

²²⁶ Rasitteiden *numerus clausus* -luonteesta ja perusteluista ks. Wirilander 1980, s. 9-12. Tyyppipakkoperiaatetta on arvioitu korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2003:125. Tapauksessa myyjä ja ostaja olivat sopineet kiinteistön kaupan yhteydessä käyttöoikeuksista, jotka oikeuttivat myyjän saamaan korvauksetta käyttöoikeuden alueeseen, jota ostaja ei tarvitse alueelle suunnittelemaansa voimalaitoskäyttöön. KKO linjasi tyyppipakkoperiaatetta korostaen, että KML:n säännökset eivät estä asianosaisia sopimasta muunkin tyyppisestä käytöstä, mutta kiinteistöön kuuluviksi pysyviksi rasitteiksi ei voida vahvistaa muita kuin laissa määriteltyjä käyttöoikeuksia.

oikeus kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella, jonka lisäksi kulkuyhteyttä varten tarvittava alue voidaan määrittellä myös kolmiulotteisena. Tällaisena kiinteistörasitteena perustettavaksi tulee lähinnä maanalaiseen rakentamiseen tarvittavia käyttöoikeuksia.²²⁷ Säännöksen soveltamisala on täten kapeahko, mutta hallituksen esityksessä se on katsottu tarpeelliseksi, sillä *joissain tilanteissa* kulkuyhteys on tarkoituksenmukaista järjestää käyttämällä kiinteistörasitteita.²²⁸

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisina käyttöoikeuksina voidaan perustaa MRL 158 a §:n mukainen kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen rasite tai tehdä 164 a §:n mukainen kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely. Rakennusrasitteen perustaminen on perinteisesti edellyttänyt asianosaisten tekemää kirjallista sopimusta (MRL 158.1 §). Koska 3D-kiinteistöjen rakennuskelpoisuus saattaa edellyttää käyttöoikeuksia muiden kiinteistöjen alueella, lisättiin MRL 158 a §:ään oikeus perustaa kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen vuoksi tarpeellinen rakennusrasite ilman asianosaisten sopimusta noudattaen muutoin, mitä 158 §:ssä säädetään. Asianosaisten sopiminen on edelleen pääsääntö, mutta jollei sopimukseen päästä, niin rasite voidaan perustaa myös pakkorasitteena.²²⁹ Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellisen rakennusrasitteen edellytyksenä on, että sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Päätöksen näiden edellytysten täyttymisestä tekee rakennusvalvontaviranomainen osapuolten hakemuksesta.²³⁰ Rasiteoikeutta on aina arvioitava suhteessa rasitetun kiinteistön omistajan oikeuksiin. Tarkoituksenmukaisen rakentamisen tai kiinteistön käytön vaatimus lienee mahdollista liittää osin kolmiulotteisen tonttijaon tarkoituksenmukaisuusharkintaan, sillä ei voi olla tarkoituksenmukaista muodostaa kolmiulotteista kiinteistöä, jolle on esimerkiksi mahdotonta järjestää

²²⁷ Kyseisen säännöksen on katsottu soveltuvan perustamaan ajoyhteys esimerkiksi maanalaiseen parkkiluolaan. Ks. 3D-käsikirja 2018, s. 6. Vrt. Suomen Asianajajaliiton lausunto 12.5.2017, s. 3, jossa ehdotetaan, että 3D-kiinteistöjen välille tulisi voida perustaa muunkinlaisia kiinteistörasitteita kuin oikeus kulkuyhteyttä varten, jos KML:n mukaiset rasitteen perustamisen edellytykset täyttyvät. Kiinteistörasitteita koskevan sääntelyn tulisi vastata rakennusrasitteiden perustamista, joiden perustaminen jäljempänä esitettävien tavoin on huomattavasti laiveampaa.

²²⁸ Ks. HE 205/2017 vp, s. 41. Luonnollisesti ilmaus ”joissain tilanteissa” on laeva ja esimerkinomaiset tilannekuvaukset olisivat olleet perusteltuja.

²²⁹ Rasitteen perustaminen ilman sopimusta on tärkeä osa 3D-kohteen vakuusarvon säilymistä. Ks. Häikiö 2017, esitysmateriaali. Pakkorasitemahdollisuus myös edesauttaa käyttöoikeuksien hallintaa kokonaisuudessaan.

²³⁰ Ks. Helsingin kaupungin lausunto 8.5.2017, s. 2, jonka mukaan 3D-kiinteistön rasitetta koskevan säännöksen sanamuoto on liian epäselvä asettaen kysymyksen siitä, kuka laatii rasitteen (tai yhteisjärjestelysopimuksen). Asia ei tule vireille viranomaisaloitteisesti, vaan hakijan tulee esittää sopimus rekisteröitäväksi.

kulkuyhteyttä.²³¹ Rasiitteen tarvitsijakiinteistö voi olla joko kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen, kunhan tarve rasiitelle johtuu siitä, että samassa rakennuskompleksissa on kolmiulotteinen kiinteistö. Vastaavasti rasiitettu kiinteistö voi olla joko kaksi- tai kolmiulotteinen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 § sisältää tyhjentävän luettelon rakennusrasitetyypeistä. MRA 80 § 9-kohtaan lisättiin oikeus ”hyödyntää rasiitetulla kiinteistöllä olevaa rakennusta tai rakennelmaa muulla 1-8 kohdassa tarkoitettuun rinnastuvalla tavalla, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön rakentamisen tai käyttämisen vuoksi (*kolmiulotteisen kiinteistön rasiite*)”. Rasitetyyppi poikkeaa muista rasiteluettelon tyypeistä, koska siinä ei kuvata nimenomaista käyttötarkoitusta. Uusi kohta tarkoittaa näin ollen tyyppipakkoperiaatteesta luopumista.²³² Tyyppipakkoperiaate suojaa rasiitettavan kiinteistön omistajan omaisuutta, jolloin tästä periaatteesta poikkeaminen voi aiheuttaa uudenlaisia kysymyksiä myös perustuslaissa suojatun omaisuudensuojan kannalta.

Lausuntokierroksella maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamisesta 3D-kiinteistöjen käyttöönoton vuoksi vaadittiin kolmiulotteisen kiinteistön rasiitetta koskevan 9-kohdan parempaa muotoilua sekä konkreettisia esimerkkejä tällaisten rasiitteiden sisällöstä.²³³ Esimerkiksi *Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry* kyseenalaistaa sen, kuka määrittelee kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellisen rasiitteen. Lisäksi liitto huomauttaa, että rakennusrasite laajenee kohtien 1-8 lisäksi käytännössä miksi rasiiteeksi tahansa, jolloin rasiitettava kiinteistö on heikossa asemassa, kun rasiite on mahdollista muodostaa myös pakkorasitteena ilman neuvottelutulosta.²³⁴ Vastaavasti *Helsingin kaupunki* sekä *Porin kaupunki* kritisoivat lausunnossaan kohdan olevan liian tulkinnanvarainen ja poikkeavan saman pykälän muista kohdista.²³⁵ *Liikennevirasto* taas nostaa lausunnossaan esille sen, että

²³¹ Ks. myös Helsingin kaupungin asiantuntijalausunto 16.2.2018, s. 2. Ainakin Helsingin kaupunki tulee noudattamaan käytäntöä, jossa tonttijaon tarkoituksenmukaisuusedellytystä arvioitaessa rakennusvalvonnan ja kiinteistömuodostamisviranomaisen yhteistyössä arvioidaan rakennusrasitteiden tai perustettavien yhteisjärjestelyjen riittävyyttä.

²³² Ks. Suomen Asianajajaliiton lausunto 12.5.2017, s. 3, jossa esitetään harkittavaksi, voitaisiinko tyyppipakkoperiaatteesta luopua kaikilta osin myös muiden kuin 3D-kiinteistöjen osalta. Kiinteistökehityshankkeissa esiintyy jatkuvasti tarve perustaa muunkinlaisia kuin KML 154 §:ssä ja MRL 158 §:ssä tarkoitettuja rasiitteita, jonka tyyppipakkoperiaate estää. Tätä on kierretty toteuttamalla rasiteluonteiset järjestelyt yhteisjärjestelyllä, jota ei ole luotu tähän tarkoitukseen. Täten rasiitteiden tyyppipakkoperiaatteesta luopuminen vapauttaisi hankkeiden toteuttajien ja rakennusvalvonnan juridishallinnollisia resursseja yhteisjärjestelyjen perustamistyöstä.

²³³ Ympäristöministeriön lausuntoyhteenveto 7.5.2018, s. 1.

²³⁴ Ks. Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL lausunto 4.5.2018, s. 2. Lisäksi huomiota tulee kiinnittää siihen, että pakkorasitekorvaukset määräytyvät MRL 160.4 §:n mukaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä, ja uusi kohta voi aiheuttaa uusia kysymyksiä myös korvausmäärän määräytymisessä.

²³⁵ Helsingin kaupungin lausunto 24.4.2018, s. 1-2 sekä Porin kaupungin lausunto 27.4.2018, s. 3. Vrt. Kuopion kaupungin lausunto 4.5.2018, s. 2, jonka mukaan kohdan 9 muotoilua voidaan pitää järkevänä. Väljää

kolmiulotteisen kiinteistön rasiitteen määritelmä sisältää lähinnä vaatimuksen rasiitteen tarpeellisuudesta. Rasiitteen tarpeellisuus on kuitenkin mainittu jo MRL 158.2 §:ssä yleisenä rasiitteen perustamisedellytyksenä.²³⁶ Uusi kohta kolmiulotteisen kiinteistön rasiitteesta tuottaa täysin uudenlaista joustavuutta rasiitetyyppeihin. Jos kuitenkin rasiitetyyppi on MRA 80 §:n 1-8 kohdassa mainittu, on rasiite perustettava niiden nojalla, vaikka tarvitseva kiinteistö tai rasiitettu kiinteistö olisi kolmiulotteinen. Toistaiseksi on mahdotonta sanoa, mitä kaikkea kohdan 9 mukaiseksi rasiitteeksi tullaan laskemaan. Lausuntokierroksella esitettyihin kriittisiin näkökohtiin tyyppipakkoperiaatteesta poikkeamisesta ja siitä aiheutuviin uhkatilanteisiin on suhtauduttava huolellisesti. Kuitenkin 3D-kiinteistöjen ollessa uusi instrumentti on vaikeaa yksiselitteisesti tiivistää niitä tilanteita, jolloin rasiitteen perustaminen on tarpeellista. Tässäkin suhteessa rasiiteista päättävä viranomaistaho tulee olemaan käytännön muotoutumisen kannalta merkittävässä asemassa.

4.1.2 Yhteisjärjestely

Rasiteoikeuksien lisäksi kiinteistöjen keskinäisistä suhteista voidaan määrätä laatimalla MRL 164 §:n mukainen yhteisjärjestelysopimus. Yhteisjärjestelysopimuksen alaan kuuluvista toiminnoista ei ole säädetty laissa, jolloin yhteisjärjestelysopimus voi koskea kaikkia niitä toimintoja, joita lainsäädäntö edellyttää kiinteistöjen välillä järjestettävän tai mitä muutoin katsotaan kiinteistöjen käytön kannalta tarpeellisiksi.²³⁷ Yhteisjärjestelyssä voi siten sopia esimerkiksi kiinteistöjen yhteisistä rakenteista, kunnossapitovastuista tai autopaikoituksen järjestämisestä.²³⁸

MRL 164 a §:n mukaan, jos 3D-kiinteistön vuoksi on tarpeen tehdä usean kiinteistön välisiä yhteisjärjestelyjä, 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. Muutoin yhteisjärjestelyn osalta noudatetaan normaalisti MRL 164 §:n vaatimuksia järjestelysuunnitelmasta,

määrittelyä pidetään toivottavana ratkaisuna, sillä 3D-kiinteistöjen osalta tulee todennäköisesti tarve sopia uusista oikeuksista, joita ei ole vielä pystytty ennakoimaan. Kuopion kaupungin lausunnossa myös todetaan epätodennäköiseksi se, että tyyppipakkoperiaatteesta poikkeaminen johtaisi kohtuuttomien oikeuksien vahvistamiseen.

²³⁶ Liikenneviraston lausunto 4.5.2018, s. 2.

²³⁷ Ekroos – Majamaa 2018, s. 825.

²³⁸ Yhteisistä tiloista sopimisen lisäksi sopimuksessa olisi tarkoituksenmukaista sopia yhteisiä tiloja ylläpitävän yhteisön perustamisesta. Ks. Markkula 2017, s. 15.

yhteisjärjestelyn määräämisen edellytyksistä ja järjestelyyn liittyvistä korvauksista ja rekisteröinnistä.

Suurin rajoitus yhteisjärjestelysopimuksen käyttämisessä on niiden soveltamisalan raja. Yhteisjärjestelypäätös on perinteisesti tehtävissä vain, jos asemakaavan toteuttaminen sitä edellyttää.²³⁹ Edellytysten osalta ei kuitenkaan olla sidottuna normaaliin menettelyyn asemakaavan toteuttamisesta, vaan 164 a §:n mukainen yhteisjärjestelypäätös voidaan tehdä myös kolmiulotteisen kiinteistön tarpeen vuoksi.²⁴⁰ Hallituksen esityksessä ei ole tarkennettu, mitä määritelmällä *kolmiulotteisen kiinteistön tarpeen vuoksi* konkreettisesti tarkoitetaan, vaan säännöksen perusteluina on laveasti esitetty, että 3D-kiinteistön käyttö ei ole mahdollista, ellei rakentamista, päivittäistä käyttöä ja tulevaa ylläpitoa voida hoitaa hyödyntäen rakennuksessa sijaitsevien muiden kiinteistöjen rakenteita ja tiloja.²⁴¹ MRL 164 a §:n soveltamisen tulee perustua siihen, että alueella on 3D-kiinteistö. Yhteisjärjestelyä hyödyntävä kiinteistö voi kuitenkin olla myös kaksiulotteisesti määritelty. Säännöksen nojalla yhteisjärjestelyä voi siten hakea myös peruskiinteistön omistaja. Vastaavasti kuin kolmiulotteista rasietta koskevan uuden säännöksen kohdalla, myös yhteisjärjestely on mahdollista perustaa ilman kaikkien osallisten suostumusta.²⁴² *Ekroos* ja *Majamaa* huomauttavat tältä osin, että MRL 164 a §:n säännös on erityisen merkityksellinen tilanteissa, joissa 3D-kiinteistö muodostetaan vanhalla asemakaava-alueella, jolla 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollisuutta ei ole otettu huomioon. Mahdollisuutta perustaa yhteisjärjestely ilman osallisten suostumusta lieventänee kuitenkin vaatimus 3D-kiinteistön sisällyttämisestä sitovaan tonttijakoon. Kun asianosaisilla on mahdollisuus vaikuttaa hankkeisiin tonttijakoa koskevien säännösten mukaisesti, ei kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen *periaatteessa* tule osallisille yllätyksenä.²⁴³

²³⁹ Yhteisjärjestelysopimuksen käyttöalaa koskevan korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO 20.3.2006 t. 632 mukaan yhteisjärjestelyn toteuttamiselle ei ollut perusteita, koska asemakaava oli alueella jo toteutettu muilla järjestelyillä. Ratkaisu korostaa yhteisjärjestelysopimusten merkitystä asemakaavan toteuttajana. Vrt. samaan ratkaisuun liittyvä tapaus KHO 2011:85, jonka mukaan rasiitteita voidaan perustaa myös asemakaavan toteuttamisen jälkeen asemakaavan mukaisen käytön pysyttämiseksi. Ks. näiden tapausten arvioinnista sekä MRL:n mukaisten rasiitteiden perustamisen ja yhteisjärjestelyn välisestä työnjaosta Forss 2012, s. 164-187.

²⁴⁰ 3D-käsikirja 2018, s. 11.

²⁴¹ HE 205/2017 vp, s. 47.

²⁴² Ks. HE 205/2017 vp, s. 11 ja 47, jossa todetaan, että kokemuksen perusteella hakemus kuitenkin lähes poikkeuksetta perustuu yksimielisyyteen ja yhteisjärjestelyn perustaminen ilman sopimusta on harvinaista. Merkityksellistä kuitenkin on, että tällainen mahdollisuus on lainsäädännössä tarjottu. Vrt. korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu KHO 1991 A 75, jonka mukaan lähtökohtana tulee olla, että tontin haltijat ovat asianosaisia yhteisjärjestelyistä sovittaessa.

²⁴³ Ks. *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 827. Mainittu lähtökohta herättää luonnollisesti kysymyksen myös siitä, kuinka moni on halukas sallimaan kolmiulotteisen kiinteistön rakentamisen naapuriinsa mahdollisesti tulevaisuudessa, kun 3D-kiinteistöihin sisältyy pakkorasite ja -yhteisjärjestelymahdollisuus.

Kiinteistöjen keskinäisten vastuukysymysten osalta rakennetun 3D-kiinteistön kiinteä fyysinen yhteys siihen rajoittuvien muiden kiinteistöjen rakennuksiin tuo ongelmia, joita kaksiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä ei ole. 3D-kiinteistöjen välisiä käyttöoikeuksia ja kunnossapitovastuita koskevat neuvoteltavat teemat voidaan jäsentää jakamalla ne a) työmaa-aikaisista järjestelyistä sekä b) rakentamisen jälkeisistä järjestelyistä sopimiseen.²⁴⁴ Työmaa-aikaisesta yhteistyöstä sovittaessa tulisi ensinnäkin sopia *hankkeiden yhteensovittamisesta* samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen kesken. Kiinteistöillä tulisi olla yhteinen suunnitteluprosessi, jossa tapahtuvista muutoksista ja päivityksistä tiedotetaan jatkuvasti kaikkia osapuolia. Ilman toimivaa yhteissuunnitteluprosessia kasvaa merkittävästi riski erilaisista suunnitteluvirheistä. Esimerkiksi pilarimitoituksissa ja -sijainneissa tulisi ottaa huomioon välittömästi, jos yläpuolisten kerrosten paino kasvaa kantavien seinien lisääntymisen, tai seinien sijainnin muutoksen takia. Toiseksi osapuolten tulisi sopia rakennushankkeen *toteuttamisvelvollisuuteen liittyvistä vastuista*, jolloin päätetään rakennuskokonaisuuden toteutumisaikataulu, toteutusjärjestys, myöhästymisseuraamukset sekä mahdollisten force majeure -tilanteiden ratkaiseminen. Usean eri hankkeen toteuttajan kesken tulee varautua esimerkiksi tilanteeseen, jossa yksi omistaja ajautuu konkurssiin tai muihin taloudellisiin vaikeuksiin. Tällaisessa tilanteessa rakennustyöt voivat keskeytyä pitkäksi aikaa, ja erilaisten vakuusjärjestelyjen merkitys kasvaa. Kolmanneksi osapuolten tulisi neuvotella *yhteisestä vakuutusyhtiöstä ja vakuutuksen sisällöstä*. Korvaustilanteista aiheutuvien riskien minimoimiseksi osapuolten olisi perusteltua neuvotella yhteisestä vakuutusyhtiöstä. Eri vakuutusyhtiöiden vakuutusten sisällöt sekä vahinkotapahtumien korvattavuus ja korvausmäärät vaihtelevat, jolloin rakennushanke voi joutua onnettomuustapauksissa suuriin vaikeuksiin, jos aiheutuneet vahingot korvataan vain osalle kiinteistöistä.

Rakennusaikaisen yhteistyön lisäksi tulee neuvotella rakentamisen jälkeisistä järjestelyistä. Ensinnäkin tulee sopia *lopullisista kulku- ja johtorasitteista*, jotka ovat tarkentuneet vasta rakennustöiden aikana. Nämä tulee todentaa viimeistään kaikkien osapuolten kesken esimerkiksi rakennuksen loppukatselmuksen yhteydessä. Toiseksi on sovittava *rakennus- ja korjaustyövelvollisuuksista sekä näihin liittyvistä valvontaoikeuksista ja kustannustenjaosta*. 3D-kiinteistöjen käytön ja arvon takaamiseksi on tärkeää, että yhteisten rakenteiden kuten kantavien rakenteiden, kattojen ja hissien kunnossapitovastuista on tarkat sopimukset.²⁴⁵

²⁴⁴ Nämä sopimukset voidaan nimetä myös esimerkiksi rakentamisajan sopimukseksi sekä käytön aikaa koskevaksi sopimukseksi. Näin esimerkiksi Tampereen Kansi -hankkeessa.

²⁴⁵ Ks. Victorin 2004a, s. 357-358. Victorin ehdottaa, että esimerkiksi toimistotilojen yläpuolinen asuinkiinteistö muodostettaisiin siten, että hissi olisi osa asuinhuoneistojen kiinteistöä. Tämä olisi perusteltua,

Lisäksi tulee sopia tilanteista, joissa vastuukiinteistö laiminlyö kunnossapitovastuunsa. Esimerkiksi rakennuksen päällimmäisessä kiinteistössä laiminlyöty vesijohdon mitoitus voi aiheuttaa mittavat kosteusvahingot muiden omistajien alempiin tiloihin.²⁴⁶ Vaikka kunnossapitovastuusta sovittaisiin hankekohtaisesti sopivimmalla tavalla, niin ainakin omistussuhteiden olisi tarkoituksenmukaista noudattaa kiinteistön rajoja, jolloin ei tarvitse poiketa pääsäännöstä, jonka mukaan ainesosa- ja tarpeistosuhteet noudattavat kiinteistön rajoja. Kolmanneksi sopimusneuvotteluissa tulee päättää *yhteiskäyttöalueiden toimintaperiaatteet ja huoltovelvoitteet sekä näistä seuraava kustannusjako*. Lisäksi *vakuutuskysymykset* ovat yhtä tärkeitä sovittavia asioita rakentamisen jälkeisiä järjestelyjä neuvoteltaessa kuin rakentamisen aikaisiakin. Lopuksi on ratkaistava kysymykset myös eräistä *paloturvallisuuteen ja pelastusteiden käyttöön liittyvistä näkökohdista*²⁴⁷ sekä muun muassa *liittymisvelvollisuudesta vesi- ja jätehuoltoon*. Tällä hetkellä liittymisvelvollisuus on määritelty kiinteistöittäin tarkoittaen käytännössä rakennettuja peruskiinteistöjä ja niiden käyttäjiä. Jos liittymisvelvollisuuden katsotaan olevan peruskiinteistöllä, maanpinnan ylä- ja alapuoliset 3D-kiinteistöt hyötyvät tästä peruskiinteistön kustannuksella. Näitä kysymyksiä ei ole arvioitu tarpeeksi 3D-kiinteistöjä koskevia lakeja valmisteltaessa.

Ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa 3D-kiinteistöjen kunnossapitovastuita tarkastellut *Victorin* on esittänyt, että päällekkäisiä kiinteistöjä sisältävissä rakennuskokonaisuuksissa jokaisen kiinteistön tulisi omistaa oman rakennuksensa kantavat rakenteet ja julkisivun sekä vastata näiden kunnossapidosta. Tällöin voitaisiin vähentää kunnossapitovastuisiin liittyviä riitoja, kun vastuut eriytettäisiin omistajille omistamiensa rakenteiden mukaisesti. *Victorin* kuitenkin huomauttaa, että rakennusviranomaisen työn kannalta ja rakennuslupamenettelyä ajatellen kantavat rakenteet ja julkisivut olisi tarkoituksenmukaisempaa jättää omistajien vastattavaksi yhteisesti.²⁴⁸ Myös *Lewenhaupt* katsoo, että 3D-kiinteistöjä sisältävien rakennusten kantavien rakenteiden tulisi kuulua kiinteistön omistajien yhteiseen

koska yläpuoliset kiinteistöt käyttävät hissiä enemmän ja täten disponointivalta laitteesta jää sitä eniten käyttävälle kiinteistölle. Tarkka kustannusjako ja käyttöoikeudet määrättäisiin kiinteistöjen välisessä sopimuksessa. Ratkaisu on kuitenkin ongelmallinen järjestelyn läpinäkyvyyden kannalta, kun aineisosa- ja tarpeistosuhteet eivät noudattaisi kiinteistöjen rajoja.

²⁴⁶ Asiaa tarkastellaan myös asuintornitaloja käsittelevässä luvussa 5.2.3.

²⁴⁷ Pelastusteiden osalta on otettava huomioon, että teknisen huollon käyttämät reitit eivät välttämättä sovellu kiinteistön pelastustoiminnan järjestelyihin. Lisäksi paloturvallisuusmääräykset perustuvat etäisyyksiin kiinteistörajoista, joka tuottaa ongelmia 3D-kiinteistöjen kohdalla. 3D-kiinteistönmuodostamisen käyttöönottoprojektin yhteydessä käsiteltiin myös 3D-kiinteistöistä johtuvia muutostarpeita palo- ja pelastustoimen sääntelyyn. Projektiryhmä esitti rakentamismääräyskokoelman 9.2.1 Palomuurin -kohtaan seuraavaa lisäystä: ”Mikäli rakennuspaikat sijaitsevat päällekkäin (3D-tontit), ei palomuurin rakentamista edellytetä, vaan palon leviämisen rajoittaminen on järjestettävä muilla keinoilla”. Ks. Helsingin kaupungin lausunto 8.5.2017, s. 3.

²⁴⁸ *Victorin* 2004a, s. 356-358.

vastuupiiriin.²⁴⁹ Tosiasiassa kantavia rakenteita koskevia vastuukysymyksiä on jouduttu ratkaisemaan jo nykyisissä hybridihankkeissa, eikä 3D-kiinteistöt muuta tilannetta juurikaan. Rakennettaessa erillisiin omistusyksikköihin päällekkäin, sisältyy alimmaisen kiinteistön omistajan vastuupiiriin koko kokonaisuuden kantavien rakenteiden kuten pilareiden, kantavien seinien, hissikuilujen ja porraskuilujen painokuorma. Vastuuta tästä painokuormasta tulee pystyä jakamaan myös yläpuolisille kiinteistöille. Tällaisiin ratkaisuihin on pyritty muun muassa hankkeen suunnittelijan laatimilla periaatteilla. Tällöin esimerkiksi kunkin kiinteistön omistaja omistaa kiinteistöllään sijaitsevat rakenteet ja vastaa mallinnuksen mukaisesti naapurikiinteistölle aiheutuvista painokuormista.

Vanhastaan yhteisjärjestelypäätös on tarkoitettu pysyväksi järjestelyksi, eikä aikaisemmin ole ollut mahdollista muuttaa tai poistaa jo tehtyä päätöstä. 3D-kiinteistöjä koskevan lainsäädäntömuutoksen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin uusi säännös (MRL 164 b §) yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta, joka koskee kaikkia MRL:n mukaisia yhteisjärjestelyjä.²⁵⁰ Tarve yhteisjärjestelypäätöksen muuttamiselle voi syntyä esimerkiksi kiinteistöjaotuksen muutostilanteissa tai talotekniikan uudistusten yhteydessä.²⁵¹ Yhteisjärjestelyn muuttamisen ja poistamisen edellytykset vastaavat MRL 160 §:n rakennusrasitteen muuttamisen ja poistamisen perusteita. Edellytykset rasitteen muuttamiseksi tai poistamiseksi ovat: 1) asianosaisten sopimus tai 2) ”rasite on muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään; 3) rasitteesta johtuva haitta on tullut rasitetulle kiinteistölle kohtuuttomaksi eikä rasitteen muuttamisesta tai poistamisesta aiheudu rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa; tai 4) rasite vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.” Asianosaisten sopimus yhteisjärjestelyn muuttamisesta tai poistamisesta on mahdollinen kuitenkin vain, jos toimenpide ei vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista. Yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin (MRA 81 §). Mahdollisuus yhteisjärjestelyn muuttamiseen ja poistamiseen on ongelmallinen hankkeen rahoittajien näkökulmasta. Päätöksen yhteisjärjestelyn muuttamisesta tai poistamisesta tekee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Jos yhteisjärjestelyn muuttaminen tai poistaminen ei edellytä rahoittajien suostumusta, vaan vakuusmassan ulottuvuuteen puututaan

²⁴⁹ Lewenhaupt 2006, s. 125. Tällöin eri kiinteistöjen rakennusluvut olisivat kuitenkin aina riippuvaisia toisistaan ja rakennusluvut pitäisi käsitellä kokonaisuutena.

²⁵⁰ 164 b § ulottuu näin ollen koskemaan MRL 103 k §:ssä säädettyä hulevesien hallinnan yhteisjärjestelyä, 164 §:ssä säädettyä asemakaavan toteuttamisesta johtuvaa yhteisjärjestelyä ja 164 a §:ssä säädettyä kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen vuoksi tarpeellista yhteisjärjestelyä.

²⁵¹ 3D-käsikirja 2018, s. 7.

viranomaistoimin, voi rahoittajien investointihalukkuus laskea. Tätä aspektia ei lain esitöissä ole huomioitu.

Sekä rakennusrasitteen että yhteisjärjestelymääräyksen perustamisen mahdollisuus ilman sen kiinteistön omistajan suostumusta, jonka kiinteistön käyttöä määräys rasittaa nostaa 3D-kiinteistöt erityisasemaan. Merkittävimmät yhteisjärjestelytarpeet tulisi osoittaa jo asemakaavassa ja perustaa kolmiulotteisen kiinteistön lohkomisen yhteydessä. Loput vastuu- ja velvoitekysymykset ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä tai jälkikäteen erillisissä sopimuksissa.²⁵² Käyttöoikeuksiin liittyviä kysymyksiä valvotaan täten osin myös viranomaisten puolesta. Tämä on olennaista, jotta voidaan taata kiinteistön itsenäinen hallinta- ja käyttömahdollisuus myös pidemmällä aikavälillä ja olosuhteiden muuttuessa.²⁵³

4.1.3 Eräitä naapuruussuhdeoikeudellisia kysymyksiä

Perinteisiä kiinteistöjä koskevat naapuruussuhdeoikeudelliset ja ympäristönsuojelulliset säännökset ja periaatteet koskevat myös kolmiulotteisia kiinteistöjä.²⁵⁴ Näitä säännöksiä on arvioitava kuitenkin erityisesti 3D-kiinteistöjen näkökulmasta. Tarkasteltaessa samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvien 3D-kiinteistöjen keskinäisiä suhteita, on kiinnitettävä huomiota niihin vaikutuksiin, joita 3D-kiinteistön käytöllä ja kunnossapidolla on muihin kiinteistöihin. Ensinnäkin tulee arvioida eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/1920, NaapL) soveltuvuutta 3D-kiinteistöjen välisiin suhteisiin. NaapL koskee pääasiassa erilaisia haittoja (*immissioita*), joita omaisuuden käyttämisestä naapurille aiheutuu.²⁵⁵ Myös muussa lainsäädännössä, kuten ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ympäristövahinkojen korvaamisesta annetussa laissa (737/1994) ja terveydensuojelulaissa (763/1994) on eräitä naapuruussuhteita koskevia säännöksiä.

NaapL 17 § mukaan kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista

²⁵² Ks. Helsingin kaupungin lausunto 24.4.2018, s. 2, jossa ehdotetaan, että 3D-kiinteistöjen välisistä oikeuksista ja velvoitteista tulisi tehdä aina julkinen järjestelyasiakirja, joka olisi edellytys 3D-kiinteistön rakennusluvan saamiselle. Tämä vaatimus tulisi kirjata maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:ään ja minimisällöstä tulisi määrätä asetustasoisesti. Ks. järjestelyasiakirjasta myös Markkula 2017, s. 4. Kaupungin ehdottama edellytys on ongelmallinen, sillä mitä enemmän suunnittelua edellytetään ennen rakennusluvan myöntämistä, sitä enemmän hankkeeseen joudutaan sijoittamaan varoja vailla tietoisuutta siitä, tuleeko hanke toteutumaan. Näiden intressien yhteensovittaminen on vaikea kysymys ratkaistavaksi.

²⁵³ Junnila 2017, s. 53.

²⁵⁴ HE 205/2017 vp, s. 15.

²⁵⁵ Ks. esim. Kuusiniemi 1992, s. 10.

vaikutuksista. Kohtuuton rasitus on NaapL 18 §:n mukaan poistettava ja siitä aiheutunut vahinko korvattava. Säännös tulee sovellettavaksi sellaisenaan myös 3D-kiinteistöjen keskinäisiin suhteisiin. NaapL 17 §:n eli niin sanotun immissiokieltosäännöksen perusteella määräytyy naapurin sietämisvelvollisuus.²⁵⁶ Sietämisvelvollisuuden kannalta 3D-kiinteistöt aiheuttavat uusia tulkintatilanteita kiinteistöjen sijaitessa poikkeuksellisen lähellä toisiaan. Esimerkiksi maanalainen rakentaminen aiheuttaa yläpuolella sijaitsevalle kiinteistölle louhintatärinää ja porausmelua.²⁵⁷ Myös eräät muut NaapL:n säännökset tai vähintään niistä ilmenevät periaatteet voivat tulla sovellettavaksi 3D-kiinteistöjen keskinäisiin suhteisiin. Näistä voidaan mainita NaapL 9-11 ja 13 §:n säännökset, jotka koskevat kiinteistöllä tehtävien kaivaus- ynnä muiden töiden naapurille aiheuttamia vahinkoja sekä NaapL 12 §, joka koskee rakennuksen sortumisuhkasta naapurille aiheutuvaa vahinkoa.

Ruotsissa 3D-kiinteistöihin liittyviin erityiskysymyksiin reagoitiin tekemällä naapuruussuhteita koskevaan lainsäädäntöön muutoksia mahdollisten vahingonkorvauskysymysten osalta. JB 3 luvun 1 § sisältää naapuruusoikeudellisen pääsäännön, jonka mukaan omaa tai toisen kiinteää omaisuutta käytettäessä on kohtuullisesti otettava huomioon ympäröivät alueet (*ta hänsyn till omgivningen*). 3D-kiinteistöjen osalta tämä velvollisuus on korostunut, sillä kolmiulotteiseen kiinteistöön liittyvät rakennustyöt sekä kiinteistön hoito tai hoidon puutteellisuus, vaikuttavat poikkeuksellisen vahvasti vierekkäisiin kiinteistöihin ja niillä sijaitseviin rakennuksiin. 3D-kiinteistöjen osalta merkityksellinen säännös on erityisesti JB 3:8 §, jonka mukaan naapurilla on oikeus ryhtyä toimenpiteisiin rakennelman osan omistajan puolesta, kun kyseisen osan huolimaton hoito vaarantaa muiden rakennelmien osien käytön. Naapurikiinteistön huonosta hoidosta kärsivällä kiinteistöllä on oikeus vahingonkorvaukseen ja huonosta hoidosta kärsivällä kiinteistönomistajalla on oikeus saada korvaus toimenpiteistä, joihin tämä on joutunut ryhtyä riskien vähentämiseksi omalle kiinteistölleen.²⁵⁸ FBL 8 luvun lunastussäännökset täydentävät JB:n naapuruusoikeudellisia säännöksiä. Lunastussäännökset mahdollistavat viime kädessä 3D-kiinteistön lunastamisen pakkotoimin naapurikiinteistön omistajalle osaksi tämän kiinteistöä, tai vaihtoehtoisesti kunnan sijaintikunnalle. Edellytyksenä tälle on 3D-kiinteistön sisältävän rakennuksen vaurioituminen siten, että se on korvattava uudella, tai että vaurio olennaisesti vaikeuttaa 3D-

²⁵⁶ Hollo – Utter - Vihervuori 2018, s. 110. Rakennushankkeissa immissio on tyypillisesti muun muassa naapurikiinteistöön kohdistuvaa pölyä, koneesta aiheutuvaa tärinää tai lentäviä kipinöitä.

²⁵⁷ Maanalaiseen rakentamiseen liittyviin tärinä- ja tilankäyttöongelmiin kiinnittivät huomiota myös Hokkasen liseniaattityön kyselyihin vastanneet kiinteistöalan asiantuntijat. Huolenaiheeksi nostettiin erityisesti maanalaisen rakentamisen yläpuolisille rakennuksille aiheuttamia mahdollisia rakenteellisia rikkoutumisia. Ks. Hokkanen 2004, s. 43. Hyvin pitkälti nämä tilanteet kattavat kuitenkin nykyisin NaapL 9 ja 17 §.

²⁵⁸ Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 16.

kiinteistöön rajoittuvan kiinteistön käyttöä. Ensisijaisesti lunastustoimiin voi ryhtyä naapurikiinteistön omistaja, mutta myös kunta voi hakea lunastustoimitusta.²⁵⁹

3D-kiinteistöjen myötä voi syntyä uudenlaisia naapuruusoikeudellisia kiistoja, joita on mahdotonta ennakoida.²⁶⁰ Samassa rakennuskompleksissa toimivien kiinteistön omistajien olisikin perusteltua sopia mahdollisesta riidanratkaisukeinosta yhteisjärjestelysopimuksessa tai muussa kiinteistöjen keskinäisiä suhteita käsittelevässä sopimuksessa. Kiinteistön ulottuvuutta koskevat epäselvyydet ratkaistaan kiinteistönmuodostamislain 11 luvussa määriteltyjen kiinteistön määritysmenettelyjen avulla eli esimerkiksi rajakäynnein. Sopimuksista tai muutoin aiheutuvat riidat ratkaistaan joko perinteisesti tuomioistuinmenettelyssä tai vaihtoehtoisen riidanratkaisun avulla. 3D-kiinteistöihin liittyvästä korostuneen yhteistyöntarpeesta johtuen ensisijaisena riidanratkaisukeinona voi olla perusteltua käyttää vaihtoehtoista riidanratkaisua.²⁶¹ Etenkin elinkeinoelämässä on suosittu välimiesmenettelyä sen nopeuden, joustavuuden ja luottamuksellisuuden vuoksi.²⁶² 3D-kiinteistöjä koskevien riitojen osalta välimiesmenettely voi olla tarkoituksenmukainen riidanratkaisuvaihtoehto, koska tällöin osapuolilla on mahdollisuus valita välimieheksi kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän erityispiirteet tunteva asiantuntija. Tuomioistuinmenettelyjen ollessa tunnetusti hitaita ja kalliita, on osapuolten perusteltua sopia riidanratkaisukeinosta etukäteen, jotta ilmenevät naapuruusoikeudelliset kiistat eivät viivästyä hankkeen toteutumista huomattavasti.

3D-kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista ja kunnossapitovastuista sekä muista naapuruusoikeudellisista asioista sopiminen voi laajentaa kolmiulotteisten hankkeiden sopimusverkostoa entisestään. Kaikki tämä edellyttää myös nykyistä järjestäytyneempää

²⁵⁹ Ks. HE 205/2017 vp, s. 15-16.

²⁶⁰ Näin myös Eriksson, C. 2010, s. 78. Ks. tältä osin myös korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2015:21, jossa arvioitiin seinänaapureiden välistä meluhaittaa ja siihen liittyvää vahingonkorvausvaatimusta. Kiinteistön käytöstä aiheutuvasta melusta johtuvan vahingon korvaamisesta säädetään sekä ympäristövahinkolaissa että naapuruussuhdelaisissa, jolloin aluksi on ratkaistava tapaukseen sovellettava laki. Korkeimman oikeuden ratkaisun mukaan merkityksellistä sovellettavan lain valitsemisessa on se, onko melusta aiheutunut häiriötä ympäristössä vai ei. Kiinteistöjaotuksen ei katsota vaikuttavan tähän arviointiin. Tässä tapauksessa meluhaitasta aiheutuva korvausvelvollisuus ratkaistiin naapuruussuhdelain säännösten nojalla. Täten tuli arvioida milloin rasitus on naapuruussuhdelain 18 §:n mukaan kohtuutonta. Rasituksen kohtuuttomuutta arvioitaessa korostuu tilannekohtaisten erityispiirteiden kokonaisarviointi sekä aikaprioriteettiperiaate. Kohtuuttoman rasituksen arviointi voi olla erityisen hankalaa 3D-kiinteistöjen näkökulmasta. Lisäksi on kyseenalaista tulisiko aikaprioriteettiperiaatetta tulkita niin, että 3D-kiinteistöllä on suurempi sietämisvelvollisuus suhteessa peruskiinteistöön, jos peruskiinteistö on toiminut jo pitkään ennen kuin siitä on erotettu 3D-kiinteistö.

²⁶¹ Ks. myös Heinonen 2017, s. 108-109, joka toteaa naapuruuskiistoja koskevaan väitöskirjatutkimukseensa perustuen, että naapuruuskiistoja on usein tarkoituksenmukaista lähestyä konfliktinratkaisun, kuten sovittelun näkökulmasta.

²⁶² Esim. Autio 2014, s. 160.

yhteistyötä insinöörien, rakentajien, kaavoittajien, rakennusvalvontaviranomaisten ja pelastusviranomaisten välillä. Lain esitöissä naapurusoikeudellisiin kysymyksiin on kiinnitetty liian vähän huomiota, ja jonkinasteisen sääntelyn tai ohjeistuksen laatiminen ruotsalaisen järjestelmän tavoin 3D-kiinteistöjen keskinäisistä suhteista olisi perusteltua.

4.2 3D-kiinteistöt vakuuskiinnityksen kohteina

4.2.1 Kiinteistöpanttioikeudesta

Toimivan vakuusjärjestelmän edellytyksenä on luotettava ja läpinäkyvä kiinteistöjärjestelmä.²⁶³ 3D-kiinteistön vakuuskäytön arviointi on tärkeää, sillä rahoituksellisen aspektin voi olettaa olevan hankkeen toteuttajalle yksi suurimmista syistä hyödyntää kolmiulotteista kiinteistöjärjestelmää. Rakennushankkeen osapuolille on usein hallinnallisista ja rahoituksellista syistä tarkoituksenmukaista jakaa kiinteistöt rakennuksineen siten, että niitä on mahdollista omistaa, hallita ja käyttää vakuutena erikseen.²⁶⁴ 3D-kiinteistönmuodostus tuo joustoa ja selkeyttä kiinteistön vakuuskäyttöön verrattuna tilanteisiin, joissa eri käyttötarkoituksia sisältävä kiinteistö omistettaisiin eri tahojen toimesta yhteisesti. Ongelmia aiheuttaa kuitenkin 3D-kiinteistön vakuusarvon määrittely, kun perinteisten kiinteistöjen kohdalla noudatettuja arvon määrittämisperiaatteita ei voida suoraan soveltaa 3D-kiinteistöihin.²⁶⁵

3D-kiinteistön käyttöön lainan vakuutena sovelletaan samoja säännöksiä kuin peruskiinteistön vakuuskäyttöön. Maakaaren 15:2 §:n mukaan panttioikeus kiinteistöön perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnitystä koskeva sähköinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi. Kiinteistöön kohdistuva kiinnitys kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.²⁶⁶ Todistukseksi vahvistetusta kiinnityksestä annetaan panttikirja, jossa osoitetaan panttioikeuden enimmäismäärä.²⁶⁷

²⁶³ Vitikainen 2014, s. 30. Ks. myös HE 227/1994 vp, s. 11-12.

²⁶⁴ HE 205/2017 vp, s. 19.

²⁶⁵ Kiinteistön arvioinnissa voidaan käyttää muun muassa kauppaa-arvomenetelmää, tuottoarvomenetelmää ja kustannusarvomenetelmää. Ks. Kasso 2014a, s. 74-75. Käytännössä arvioinnissa usein yhdistellään useampia menetelmiä. Erityisesti kauppaa-arvomenetelmän hyödyntäminen 3D-kiinteistön arvon muodostamisessa on haasteellista, kun vertailukauppoja ei ainakaan aluksi ole.

²⁶⁶ Kiinnityksen hakeminen itsessään ei perusta panttioikeutta kiinteistöön, vaan kyseessä on vain oikeuden julkinen kirjaaminen. Ks. esim. Niemi 2016, s. 53 ja 229.

²⁶⁷ 1.6.2017 alkaen kirjaamisviranomaisena toimiva Maanmittauslaitos on myöntänyt enää sähköisiä panttikirjoja. Aikaisemmin panttikirja oli mahdollista saada joko kirjallisena tai sähköisenä. Siirtymä on osa julkisten palvelujen digitalisointiprosessia. Ks. laki maakaaren muuttamisesta (418/2016) sekä sähköisiin panttikirjoihin liittyvistä ongelmakohdista erityisesti rahoitustransaktioiden näkökulmasta Majamaa 2017, s. 322 ss.

Kiinteistöjen omistus- ja hallintasuhteiden selkeys on vakuuskäytön kannalta olennaista, sillä luotonantajat lähtökohtaisesti edellyttävät luotonannon tueksi selväpiirteisiä ja pysyviä omistusjärjestelyjä, jotka eivät aiheuta tulkintatilanteita mahdollisissa realisaatiotilanteissa. Tältä osin 3D-kiinteistön vakuuskäyttö voi näyttäytyä luotettavampana kuin esimerkiksi hallinnanjakosopimuksin perustettu järjestely.²⁶⁸ 3D-kiinteistön vakuuskäyttö on myös muita järjestelyjä läpinäkyvämpää, sillä 3D-kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen ulottuvuus perustuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin. Tällöin ei tarvitse sopimusjärjestelyihin perustavan hallinnan tavoin etsiä tietoja sopimuksen mukaisista hallinta-alueista.²⁶⁹

4.2.2 3D-kiinteistön vakuusarvon määrittely

Kiinteistön arvostaminen oikeaan arvoonsa on haastavaa.²⁷⁰ Luotonantajan tulee kyetä luotettavasti määrittämään luottotappion riski suhteessa vakuusobjektin arvoon mahdollisessa realisaatiotilanteessa. Luotonantajan kannalta olennaista vakuuskohteen arvon määrittämisen lisäksi on sen realisoitavuus sekä vakuuden arvon säilyminen. Perinteisten kiinteistöjen vakuusarvo määräytyy luotonantajien omaksuman käytännön mukaan, josta on usein laadittu sisäiset ohjeistukset.²⁷¹ 3D-kiinteistöjen osalta luotonantajat joutuvat uuden tilanteen eteen, kun omaksuttua käytäntöä tai vertailukohteita ei vielä toistaiseksi ole.

Vertailukelpoisten 3D-kiinteistömarkkinoiden syntymistä saanee odottaa pitkään. 3D-kiinteistöjä sisältävät hankkeet tulevat olemaan erityislaatuisia poikkeushankkeita, joiden arviointi perustuu tapauskohtaisiin seikkoihin. Täten 3D-kiinteistöjä sisältävät kohteet tuskin ovat keskenään vertailukelpoisia. Myös lukumääräisesti 3D-kiinteistöjä tullaan todennäköisesti muodostamaan pieni murto-osa verrattuna perinteisiin 2D-kiinteistöihin, joten vertailukauppojen määrä on jatkossa vähäinen. Suurpiirteisempiä johtopäätöksiä rahoittajien

²⁶⁸ Hallinnanjakosopimuksella perustetun järjestelyn vakuuskäyttö näyttäytyy luotonantajien näkökulmasta usein monimutkaisena. Ensin hallinnanjakosopimus tulee kirjata, jonka jälkeen kiinteistön määräosa kiinnitetään ja pantataan tai vaihtoehtoisesti koko kiinteistö kiinnitetään ja pantataan yhteisomistajien toimesta. Erityisesti kansainvälisille sijoittajille tämä on vieras järjestely.

²⁶⁹ Ks. esim. Tepora DL 2009, s. 370. Sopimukset ovat kirjaamisviranomaisen eli Maanmittauslaitoksen arkistoissa.

²⁷⁰ Erityisen tulkinnanvaraista on yhteisomistussuhteiden ja niihin mahdollisesti liittyvien hallinnanjakosopimusten tai yhtiöittämismenettelyjen oikeusvaikutusten taloudellinen arvostaminen. Ongelmia liittyy esimerkiksi vakuuskohteen arvonmääräytymiseen, kun hallinnanjakosopimus lakkaa olemasta voimassa. Vakuusarvon määrittäminen on osa luotonantajan riskinhallintaa ja lainaa on luonnollisesti sitä helpompaa saada, mitä riskittömämpi järjestely on kyseessä.

²⁷¹ Kiinteistön vakuusarvoon vaikuttavat tyypillisesti muun muassa sijainti, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, tekninen rakennettavuus, hankkeen toteuttamisen mahdollisuus juridisesti sekä markkinatilanne. On kuitenkin painotettava, että arvostaminen perustuu jokaisen luotonantajan omaan käytäntöön.

suhtautumisesta 3D-kiinteistöjen vakuuskelpoisuuteen voinee kuitenkin kohteiden lisääntymisen myötä tehdä.

Lakia valmisteltaessa 3D-kiinteistöjen mahdollisesta vakuusarvosta esitettiin hyvin eriäviä mielipiteitä. Vuoden 2008 työryhmämuistiossa ehdotettiin, että kolmiulotteinen kiinteistö voidaan rinnastaa arvonmuodostuksessa perinteiseen kaksiulotteiseen kiinteistöön. Työryhmä arvioi, että kiinteistövarallisuus voi jopa lisääntyä 3D-kiinteistöjen itsenäisyyden ja kiinnityskelpoisuuden takia.²⁷² Hallituksen esityksessä kuitenkin huomattiin se tosiasia, että 3D-kiinteistöjen käyttöön liittyvä korostunut yhteistyöntarve muiden kiinteistöjen kanssa muun muassa rasite- ja sopimusjärjestelyjen kautta vaikuttaa negatiivisesti 3D-kiinteistön arvoon. Tosin 3D-kiinteistön arvoa voi lisätä oikeus perustaa käyttöoikeuksia myös rasiitetun kiinteistön omistajan suostumuksesta riippumatta (MRL 158 a §).²⁷³

3D-kiinteistön vakuusarvon määrittelyyn otettiin kantaa myös lausuntokierroksella.²⁷⁴ Tuomariliiton lausunnossa katsottiin 3D-kiinteistön vakuusarvon olevan selkeästi alle kaksiulotteisesti määritellyn kiinteistön vakuusarvon.²⁷⁵ Tuomariliitto suhtautuu muutenkin kriittisesti 3D-kiinteistöjen käyttöön vakuutena ehdottaen, ettei 3D-kiinteistöjen tulisi olla ollenkaan velkakiinnitettävissä. 3D-kiinteistöjen vakuuskäyttö heikentäisi kiinnitysjärjestelmän yleistä uskottavuutta ja vaikeasti arvotettavat kiinteistövakuudet voisivat johtaa jopa ns. *subprime*-kriisiin tyyppisiin ongelmiin.²⁷⁶ Lausunnon mukaan lainsäädännöllä ei tulisi mahdollistaa sellaisten ”itsenäisten” kiinteistöjen muodostamista ja velkakiinnittämistä, jotka eivät todellisuudessa ole itsenäisiä kokonaisuuksia.²⁷⁷ Ratkaisuksi Tuomariliitto ehdottaa nykyisten järjestelmien, kuten kiinnitysten vahvistamista hallinnanjakosopimuksin, kehittämistä.

²⁷² Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 28. Tätä kannanottoa työryhmämuistiossa ei juurikaan ole perusteltu.

²⁷³ HE 205/2017 vp, s. 23.

²⁷⁴ Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi, lausuntoaika 17.3.2017-12.5.2017.

²⁷⁵ Suomen tuomariliiton lausunto 20.5.2017, s. 1-2. Lausunnon mukaan merkityksellistä on, että velkakiinnittämisellä tulisi olla suora yhteys maapohjaan.

²⁷⁶ Vuonna 2007 Yhdysvalloista alkaneen laman pääasiallisena syynä oli subprime-asuntolainoihin luotu johdannaisjärjestelmä. Järjestelmä mahdollisti arvottomiksi osoittautuneiden asuntolainojen kokoamisen arvopapereiksi, joita markkinoitiin luottolaitoksille ja muille sijoittajille käyttäen hyväksi asuntolainojen vahvaa vakuusarvoa ja niitä kohtaan tunnettua yleistä luottamusta. Kriisi ei rajoittunut luottolaitoksiin vaan koko talouselämään ja muuhun yhteiskuntaan aina Suomeen saakka.

²⁷⁷ Suomen tuomariliiton lausunto 20.5.2017, s. 2. Lausunnossa ollaan oikeassa siltä osin, että tulee ottaa huomioon mahdollisuus siitä, että pakkotyöntöönpanotilanteessa rakennuskompleksin ylimmän kerroksen velkakiinnityksen haltija voi joutua ongelmiin, jos kaikki alemmat kerrokset ovat tuhoutuneet esimerkiksi tulipalossa. Tästä näkökulmasta tarkasteltuna edellisessä jaksossa käsitellyt naapurusoikeudelliset kysymykset etenkin vakuutusten osalta ovat merkityksellisiä.

Oikeuskirjallisuudessa *Järvinen* on kritisoinut Tuomariliiton ehdotusta, sillä 3D-kiinteistöjen velkakiinnittämättömyys johtaisi käytännössä siihen, että lähes kaikissa hankkeissa käytettäisiin muita vaihtoehtoja kolmiulotteisten kohteiden järjestämiseksi. Samoin Järvinen huomauttaa, että kolmiulotteiset hankkeet ovat pääasiallisesti vain suurten markkinatoimijoiden toteutettavissa, jolloin järjestelyjä toteuttavat rahoituksen ja juridiikan asiantuntijat. Tuomariliiton esittämää ongelmaa 3D-kiinteistöjen vakuusarvoista tulisi arvioida uudestaan vasta, jos 3D-kiinteistöjä alettaisiin käyttämään yleisesti henkilöasiakkaiden keskuudessa, eivätkä rahoittajat reagoisi tähän vakuudenhallinnan ja ohjeistuksen keinoin.²⁷⁸ Olennaista myös on, että nykyinen sääntely kolmiulotteisten hankkeiden vakuuskäytöstä ei ole riittävää.

Muutoin lausuntokierroksella suhtauduttiin pääosin myönteisesti 3D-kiinteistöjen vakuuskäyttöön. Esimerkiksi Finanssialan keskusliiton mukaan vakuudenhallintajärjestelmissä on todennäköisesti selkeämpää käsitellä itsenäisiä kiinteistöjä kuin hallinnanjakosopimuksella perustettuja määräaloja. Finanssialan keskusliitto kuitenkin huomauttaa myös, että 3D-kiinteistöjä koskevien hybridikohteiden sopimusmäärä voi kasvaa, jolloin luotonantajan on rahoituspäätöstä tehdessään käytävä läpi huomattava määrä materiaaleja. 3D-kiinteistöjen vakuuskäyttö edellyttäisi myös muutoksia vakuudenhallintajärjestelmiin ja sisäisiin ohjeistuksiin.²⁷⁹

Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR puolestaan huomauttaa, että maanalaisten tilojen yksityisrahoitusta on merkittävästi haitannut, ettei syntynyttä tilaa ole voitu perustaa kiinnityskelpoiseksi.²⁸⁰ Tosiasiassa maanalaiset maanvuokra-alueet on kuitenkin hyväksytty laitoskiinnitysten kohteeksi ja tätä kautta esimerkiksi maanalaista pysäköintilaitosta on voinut käyttää vakuutena. Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus tuonee kuitenkin helpotusta maanalaisen kohteen vakuuskäytettävyyteen, kun kohde on mahdollista muodostaa kokonaan erilliseksi omistusyksiköksi, eikä ole tarvetta operoida laitoskiinnitysten kautta. Vastaavasti Vaasan kaupunki toteaa, että nykyisten hybridihankkeiden kolmiulotteiseen järjestämiseen käytetyt keinot ovat juridisesti monimutkaisia ja epäselviä erityisesti rahoitus- ja vakuusjärjestelyiden osalta.²⁸¹

²⁷⁸ Järvinen 2017, s. 17-18. Järvinen huomauttaa myös, että vaikka Tuomariliiton lausunnossa arvioidaan nimenomaisesti 3D-kiinteistöjen vakuuskäyttöä, samat perustelut pätsivät *a minori ad maius* mukaisesti myös nykyisten järjestelyiden vakuuskäyttöön.

²⁷⁹ Finanssialan keskusliitto FK:n lausunto 15.5.2017, s. 1.

²⁸⁰ Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistyksen lausunto 12.5.2017, s. 1.

²⁸¹ Vaasan kaupungin lausunto 19.5.2017, s. 2.

Lausunnoissa kuitenkin otetaan harvaksen kantaa 3D-kiinteistön vakuusarvon määrittämiseen.

3D-kiinteistön vakuusarvoon vaikuttavat erityisesti sen käyttömahdollisuudet ja rakennettavuus teknisesti. Esimerkiksi tyhjän, ilmassa olevan 3D-tontin vakuusarvo ei voi olla sama kuin maan pinnalla sijaitsevan tontin. Olennaista vakuusarvon kannalta on, että 3D-kiinteistön rakentamisen tulee olla helppoa, itsenäistä ja varmaa. Ilmassa olevan kiinteistön riippuvuussuhteet sen alapuolisiin kiinteistöihin vaikuttavat välttämättä negatiivisesti kiinteistön arvoon. Riippuvuussuhteista johtuen myös 3D-kiinteistön realisoitavuus voi olla hankalaa. Kohteelle annettava vakuusarvo jää aina viimekädessä luotonantajan päätäntävaltaan. Vakuusarvo on luonnollisesti arvioitava aina kunkin kohteen yksityiskohdat huomioon ottaen ja kuten muissakin rakennushankkeissa, kohteen vakuusarvo kasvaa rakennushankkeen valmiusasteen edetessä.²⁸²

Kiinteistön arvoon vaikuttavat kuitenkin myös muun muassa sen sijainti, liikenneyhteydet, alueen palvelut, alueen viihtyisyys ja alueen imago. Lisäksi kiinteistön arvoon kytkeytyvät markkinataloudessa vallitsevat luonnollisten henkilöiden, yritysten ja muiden toimijoiden arvostukset. Tyypillisesti 3D-kiinteistöjä muodostetaan osaksi suuria hybridikohteita, jotka sijaitsevat keskeisellä alueella, joten nämä seikat nostanevat 3D-kiinteistön arvoa.

Vastaavasti kuin Suomessa, myös Ruotsissa 3D-kiinteistö kiinnitetään normaalissa kiinnitysmenettelyssä. Kiinnityksen suuruus määräytyy markkinatilanteen mukaisesti. 3D-kiinteistöön kiinnitystä myönnettäessä tulee aina ottaa huomioon kiinnityksen vaikutus peruskiinteistöön, josta 3D-kiinteistö on lohkottu. Huomiota tulisi kiinnittää myös peruskiinteistön mahdollisten kiinnitysten arvon säilymiseen. Tämä on tärkeää lohkottaessa 3D-kiinteistöjä Suomessakin.²⁸³ Kiinnitystä voi hakea myös rakentamattomaan 3D-kiinteistöön. Ongelmaksi kohteen panttiarvon määrittämisessä saattaa nousta kysymys vapaan rakennusoikeuden arvosta ja naapurikiinteistöjen vaikutusten arvioinnista panttikiinteistön arvoon.²⁸⁴

Hallituksen esityksessä todetaan, että 3D-kiinteistöjen lopullinen vakuusarvo määräytyy vasta markkinoiden vakiinnuttua luotonantajien käytännön myötä. Edellä esitetyn mukaisesti lähitulevaisuudessa ei kuitenkaan tule syntymään vertailukelpoisia 3D-

²⁸² Maanmittauslaitoksen loppuraportti 2015, s. 14.

²⁸³ Ks. esim. Maanmittauslaitoksen loppuraportti 2015, s. 14, joka korostaa, että nykykäytännön mukaisesti peruskiinteistöön kohdistuvien kiinnitysten tulee säilyä voimassa, vaikka peruskiinteistöstä lohkottaisiin 3D-kiinteistö. Kiinnityksistä vapauttamisen mahdollisuus sopimuksesta tai vahingottomuusharkinnalla on säilytettävä laissa.

²⁸⁴ Hokkanen 2004, s. 36.

kiinteistömarkkinoita, mutta jonkinasteisia johtopäätöksiä lienee mahdollista tehdä ensimmäisten käytännön hankkeiden toteuduttua. Voinee todeta, että tällä hetkellä 3D-kiinteistön vakuusarvon määrittely on hataralla pohjalla, ja asiaa olisi ollut perusteltua tutkia lakia valmisteltaessa enemmän yhteistyössä luotonantajien kanssa. Jos luotonantajat tulevat suhtautumaan 3D-kiinteistöjen käyttöön vakuutena epäilevästi, ei hankkeen toteuttajat pysty 3D-kiinteistönmuodostusta juurikaan hyödyntämään.²⁸⁵

4.3 3D-kiinteistöjen vaikutukset kiinteistösijoitusmarkkinoihin

Huolimatta vakuusarvon määrittelyyn liittyvästä epävarmuudesta 3D-kiinteistöjen on katsottu lisäävän erityisesti kansainvälisten kiinteistösijoittajien kiinnostusta suomalaisia kiinteistömarkkinoita kohtaan.²⁸⁶ Suomen kiinteistömarkkinoiden koko suhteessa maan bruttokansantuotteeseen on EU-maiden suurimpia.²⁸⁷ Erityisesti kansainvälisten sijoittajien myötä Suomen kiinteistömarkkinoiden koko on jatkuvasti kasvanut ja tuottovaatimukset vähentyneet. Vuonna 2018 ulkomaiset sijoittajat tekivät lähes kaksi kolmasosaa kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kaupoista Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla.²⁸⁸

Maanomistukseen ja maanomistusyksiköiden rajoihin liittyvät epäselvyydet hidastavat kehitystä ja investointeja.²⁸⁹ Suomalaisen kiinteistöjärjestelmän on kehityttävä vastaamaan kansainvälisten kiinteistömarkkinoiden tarpeita, jolloin turvataan ulkomaisten sijoittajien investointihalukkuus Suomen kiinteistömarkkinoilla jatkossakin.²⁹⁰ Suomessa omaksuttua toimintamallia suurten rakennushankkeiden hallitsemisesta yhteisomistussuhtein ja erilaisin sopimusjärjestelyin ei juurikaan tunneta muissa maissa.²⁹¹ Sen sijaan 3D-

²⁸⁵ Huomautettakoon asiaa lieventävänä seikkana, että tämä ongelma on käsillä perinteistenkin hybridihankkeiden rahoitusta hankittaessa. Tyypillisesti kiinteistöjuridisia ratkaisuja joudutaan enemmän tai vähemmän markkinoimaan sijoittajille ja rahoittajille.

²⁸⁶ Näin esimerkiksi HE 205/2017 vp, s. 23 sekä Markkula 2017, s. 17 ja Paronen 2018.

²⁸⁷ Koskinen – Savolainen – Tolkki 2018, s. 3.

²⁸⁸ Helsingin kaupunkitutkimus ja -tilastot 2019:1, s. 24. Suomi on ollut viime vuosina kansainvälisille kiinteistösijoittajille kiinnostava kohde johtuen hieman korkeammasta nettotuottotasosta sekä jäljessä kulkevasta taloussyklisestä verrattuna verrokkimaihin sekä suomalaisen liiketoimintaympäristön vakaudesta, turvallisuudesta ja läpinäkyvyydestä. Ks. myös Koskinen – Savolainen – Tolkki 2018, s. 4, jossa todetaan, että samanaikaisesti kun ulkomaiset sijoittavat ovat lisänneet Suomen markkinoiden aktiiviteettia niin on kuitenkin kasvanut myös riski, että kansainväliset toimijat tietyissä stressitilanteissa vetäytyvät pois Suomen markkinoilta, joka johtaisi hintojen laskuun. Tilanne aiheuttaisi ongelmia etenkin velkarahalla kiinteistöihin sijoittaneille sekä kiinteistösijoittajia rahoittaneille pankeille.

²⁸⁹ Hokkanen 2004, s. 7-9.

²⁹⁰ Euroopan suurimman kaupallisiin kiinteistöihin keskittyvän sijoitusyhtiön ainoa sijoitus Suomeen menetettiin helmi-maaliskuun vaihteessa, kun Unibail-Rodamco-Westfield myi Elolle 34 prosentin omistusosuutensa kauppakeskus Jumbosta. Yhtiön tavoitteena oli päästä eroon kohteista, joissa sillä ei ole mahdollisuutta päästä suurimmaksi omistajaksi. Samassa yhteydessä yhtiö ilmaisi kiinnostuksensa erityisesti sellaisiin hybridihankkeisiin, joissa kaupunkikehitys yhdistyy kauppakeskushankeeseen esimerkiksi asuntorakentamisen kautta. Ks. Bonnier Business Forum uutinen 5.3.2019.

²⁹¹ HE 205/2017 vp, s. 22.

kiinteistöjärjestelmä on yleisesti tunnettu maailmalla, joten 3D-kiinteistöjärjestelmän ominaispiirteet ovat sijoittajille tuttuja.²⁹² On ymmärrettävää, että ulkomainen sijoittaja investoi mieluummin selkeisiin yleisesti tunnettuihin juridisiin järjestelyihin, kuin vieraisiin järjestelyihin, jossa voi joutua tutustumaan lukuisiin eri sopimuksiin kiinteistön hallinta- ja omistusjärjestelyistä. Näin ollen 3D-kiinteistöt voivat tältä osin lisätä kansainvälisten sijoittajien investointihalukkuutta Suomessa. Kansainvälisten kiinteistösijoittajien kiinnostus suomalaisia kiinteistöjä kohtaan taas parantaisi pääoman saatavuutta, alentaisi vieraan pääoman kustannuksia ja mahdollistaisi nykyistä laajemman rahoitus pohjan suurille kiinteistökohteille. Pääoman helpompi saatavuus puolestaan voisi nopeuttaa hankkeiden toteutusaikataulua. Pääoman kustannusten suuruus on keskeistä erityisesti mittavissa rakennuskohteissa (yli 100 miljoonaa euroa).²⁹³ 3D-kiinteistönmuodostuksen avulla voidaan myös vähentää vakuusriskiä siten, että eri käyttötarkoituksia ja eri toimijoiden toteutettavia rakennuskohteita voidaan käyttää entistä helpommin lainan vakuutena. Vastaavasti vieraan pääoman kustannukset alenevat, kun sama toteuttaja voi pilkkoa vieraan pääoman ja sen vaatimat vakuudet pienempiin osiin toteutusaikataulun mukaan. On kuitenkin korostettava, että 3D-kiinteistöjärjestelmän tuoreuden sekä aihetta koskevien selvitysten puutteellisuuden vuoksi, eksakteja analyysejä 3D-kiinteistöjen vaikutuksista kiinteistösijoitusmarkkinoihin ei vielä ole. Hallituksen esityksessä on annettu eräitä vaikutusarvioita, mutta niitä on käsiteltävä vain karkeasti suuntaa antavina arvioina.

Kiinteistömarkkinoilla toimiminen vaatii merkittäviä pääomia, koska toiminta perustuu usein merkittävään alkuinvestointiin ja vähitellen vuokrista saatavaan tuottoon ja arvonnousuun. Tulokomponentti on sidonnainen taloussuhdanteeseen, jolloin investointeihin sisältyy välttämättä epävarmuuksia. Tyypillisesti pankit rahoittavat kiinteistösijoittajia, ja sijoittajien omistamia kiinteistöjä käytetään velkarahoituksen vakuuksina. Vakuudet ovat usein epälikvidejä, mikä epävarmoissa tilanteissa heikentää mahdollisuuksia realisoida vakuuksia ja saada niistä täyttä hintaa. Rakennusprojekteissa kustannukset syntyvät usein etupainotteisesti ja tuotot projektin loppuvaiheessa. Rakentamisen vaatiessa merkittävästi pääomia, rakennusprojektien pitkät aikataulut lisäävät haastavuutta rahoituksen näkökulmasta.²⁹⁴

Pääsääntöisesti kansainväliset sijoittajat toimivat Suomessa paikallisen yhteistyökumppanin kautta. 3D-kiinteistöt voisivat vaikuttaa osaltaan myös siihen, että Suomen kiinteistömarkkinat koetaan selkeämmäksi ja luotettavammaksi, jolloin markkinoilla

²⁹² HE 205/2017 vp, s. 13.

²⁹³ HE 205/2017 vp, s. 30.

²⁹⁴ Koskinen – Savolainen – Tolkki 2018, s. 4.

toimimisen välttämätön edellytys ei olisi luotettavan paikallisen yhteistyökumppanin löytäminen.²⁹⁵ Implisiittisesti kiinteistösijoitusmarkkinoiden tehokkaasta ja stabiilista toiminnasta hyötyvät aina myös lopulta tavalliset kansalaiset, kun taloudellista riskiä saadaan juridiikaltaan ja infrastruktuuriltaan pienennettyä turvallisen kohteen myötä, eikä mahdolliset rakennuttajan maksukyvyttömyystilanteet allokoitu veronmaksajien maksettavaksi.²⁹⁶

4.4 Hybridirakennusten kiinteistöverotus

4.4.1 3D-kiinteistöjen vaikutukset hybridikohteiden kiinteistöverotukseen

Kiinteistövero on kiinteistön verotusarvon perusteella määrättävä itsenäinen *objektivero*, jonka maksuvelvollisuus kuuluu kiinteistön omistajalle tai omistajan veroiselle haltijalle.²⁹⁷ Kiinteistöverotus pohjautuu kiinteistöjärjestelmän tietoihin sekä kunnilta saatavaan tietoon kiinteistöjen käyttötarkoituksista, lainhuudoista ja rakennusoikeuksista. Järjestelmästä saadaan tieto myös mahdollisista kiinteistöön kohdistuvista hallinnanjako- tai maanvuokrasopimuksista. Järjestelmästä ei kuitenkaan saada tietoa yhteisomistajien hallinta-alueista, jolloin kiinteistövero on ollut mahdotonta kohdistaa oikealle verovelvolliselle.²⁹⁸ Yhteisomistustilanteissa kiinteistövero määrätään omistajalle omistussuhteen murtoluvun mukaisesti, vaikka hallinnanjakosopimuksen perusteella hänen hallinta-alueensa olisi huomattavasti pienempi kuin omistusosuus. Sopimusperusteisissa järjestelyissä eri hallinta-alueiden omistajien on täten tullut sopia veron suorittamisesta keskenään.²⁹⁹

Kiinteistövero muodostuu kiinteistön käyttötarkoitukseen perustuvan veroprosentin mukaan (KiVL 11 §). Käyttötarkoituksiin perustuvat kiinteistöveroprosentit ovat a) yleinen b) vakituisten asuinrakennusten ja c) rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti.³⁰⁰ Sovellettava veroprosentti määräytyy kiinteistöä koskevan asemakaavan mukaisen

²⁹⁵ Ks. Helsingin kaupunkitutkimus ja -tilastot 2019:1, s. 27. Kehityssuuntaus näyttääkin siltä, että ulkomaiset toimijat vahvistavat paikallista jalansijaansa perustamalla toimipaikkoja Suomeen.

²⁹⁶ MML asiantuntijalausunto 20.2.2018, s. 2.

²⁹⁷ Omistajan veroisella haltijalla tarkoitetaan kiinteistöverolain (1152/2005, KiVL) 5.2 §:n mukaan sitä, jolla on kalenterivuoden alkaessa pysyvä hallintaoikeus kiinteistöön; tai vastikkeeton hallintaoikeus kiinteistöön perintökaaren (40/1965) 3 luvun 1 a §:n 2 momentin, testamentin tai muun sellaisen perusteen nojalla, jonka voimassaolo ei perustu kiinteistön omistajan tai aikaisemman omistajan tekemään sopimukseen.

²⁹⁸ HE 205/2017 vp, s. 22.

²⁹⁹ Paronen 2018. Ks. hallinnanjakosopimuksin perustettujen järjestelyjen kiinteistöverotuksellisista ongelmakohtista laajemmin Isotalo 2014, s. 57-58.

³⁰⁰ Yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli oli vuonna 2018 0,93-2,00 ja vakituisten asuinrakennusten 0,41-0,90. Vuonna 2019 asuinrakennusten verotuksen ylärajaa korotettiin siten, että uudet rajat ovat 0,41-1,00 %. Ks. Verohallinnon kiinteistöverotilastot 2018. Kiinteistöveroprosentin suuruuden vuosittain vahvistaa kunnanvaltuusto.

käyttötarkoituksen mukaan. Täten hybridirakennuksien eri käyttötarkoituksia on tyypillisesti verotettu saman veroprosentin mukaan.³⁰¹ Kun rakennuksen huomattavaakaan sivukäyttötarkoitusta ei ole otettu huomioon veroprosenttia määrättäessä, on kiinteistöverotus tällaisissa kohteissa kohdistunut epäoikeudenmukaisesti. 3D-kiinteistöjä koskeva lainsäädäntömuutos mahdollistaa kiinteistöverotuksen kohdistamisen hybridikohteissa oikeudenmukaisesti. Itsenäisten, kolmiulotteisten kiinteistöjen myötä kiinteistövero kohdistuu kiinteistön käyttötarkoituksen mukaisesti, eikä osapuolten tarvitse enää neuvotella ja sisällyttää kiinteistöverotaakan jakamista koskevia ehtoja kiinteistöjen keskinäisiin sopimuksiin. 3D-kiinteistöjen kohdalla käyttötarkoitus arvioitaneen peruskiinteistöstä erillisenä viimeistään, kun 3D-kiinteistö on rekisteröity kiinteistörekisteriin.

Lisäksi kiinteistöveron määrään vaikuttaa kiinteistön arvo, joka määräytyy varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005, ArvL) 5 luvun säännösten mukaan.³⁰² Kiinteistön verotusarvo määrätään erikseen maapohjan ja rakennuksen osalta (ArvL 28 §). ArvL 29 §:n 1 momentin mukaan maapohjan verotusarvoa määritettäessä olennaisia kriteerejä ovat kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä yleinen markkinataso. Rakennuksen tai rakennelman arvoksi taas katsotaan jälleenhankinta-arvo vähennettynä vuotuisilla ikäalennuksilla. Kuten edellisessä 3D-kiinteistöjen vakuuskäyttöä käsittelevässä jaksossa todettiin, on 3D-kiinteistön arvoa toistaiseksi hankala määritellä. Toisin sanoen, vaikka eri käyttötarkoituksia sisältävän kohteen veroprosentin määrittäminen helpottuu, ongelmia voi kuitenkin aiheutua kiinteistön verotusarvon määräämisestä. Lisäksi tulkintaongelmia voi aiheutua siitä, kenellä on velvollisuus suorittaa kiinteistövero maapohjasta, kun maanpäällisen peruskiinteistön yläpuolelle on muodostettu 3D-kiinteistö. Tulkinnanvaraisten tilanteiden vähentämiseksi olisi perusteltua linjata, tuleeko ilmassa sijaitsevan 3D-kiinteistön omistajan osallistua maapohjan kiinteistöveron maksamiseen vai kuuluuko se yksin peruskiinteistölle. Lisäksi tulisi linjata, voidaanko asiasta sopia

³⁰¹ Lisäksi kiinteistön käyttötarkoitus voi muuttua, jolloin tämä vaikuttaa kiinteistöverotukseen. Ks. korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisu KHO 2017:49, jossa arvioitiin mistä ajankohdasta lukien rakennuksen käyttötarkoituksen katsotaan muuttuneen. Ratkaisun mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen ei katsota muuttuneen kiinteistöverotuksessa ennen kuin rakennus on otettu uuden käyttötarkoituksensa mukaiseen käyttöön.

³⁰² Tarkemmat säännökset rakennuksen jälleenhankinta-arvon perusteista sisältyvät valtiovarainministeriön vuosittain antamaan asetukseen. Rakennusmaan tarkemmat laskentaperusteet vahvistaa vuosittain Verohallinto.

kiinteistöjen välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa, joka palvelisi todennäköisesti parhaiten osapuolien intressejä.

Ruotsissa 3D-kiinteistöjä on kohdeltu kiinteistöverotuksen näkökulmasta lähtökohtaisesti samalla tavalla kuin maapohjaa, vaikka 3D-kiinteistöllä ei varsinaisesti ole maapohjaa sen sisältyessä peruskiinteistöön.³⁰³ Lisäksi Ruotsissa arvioitiin, että ainakin 3D-kiinteistöjärjestelmän käyttöönoton alkuvaiheessa suurin osa 3D-kiinteistönmuodostuksen hyödyntäjistä tulisi olemaan kiinteistöveron optimointiin pyrkiviä.³⁰⁴ Tosiasiassa näin ei kuitenkaan tapahtunut. Voinee katsoa, että verotuksellisen aspektin tulee olla jokseenkin huomattava, jotta hankkeen toteuttajan olisi perusteltua hyödyntää 3D-kiinteistönmuodostusta vain tämän perusteella.

Kiinteistöverotus on uudistumassa lähiaikoina, kun parhaillaan valmistellaan hallituksen esitystä laeiksi varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain, kiinteistöverolain 2 ja 16 §:n sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta (VM115:00/2018). Kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevan luonnoksen mukaan kiinteistöverolain määritelmää muutettaisiin siten, että se huomioi myös kolmiulotteiset kiinteistöt.³⁰⁵ Lisäksi luonnoksessa todetaan 3D-kiinteistönmuodostuksen selkeyttävän kiinteistöverotusta hybridikomplekseissa.³⁰⁶ Lain esitöissä olisi perusteltua käsitellä kiinteistöverotusta 3D-kiinteistöjen näkökulmasta perusteellisemmin kuin näillä maininnoilla. Lisäksi hybridikohteiden verotukseen tulisi ottaa kantaa laajemminkin kuin vain 3D-kiinteistöjen näkökulmasta. Hybridikohteita tullaan jatkossakin toteuttamaan perinteisin sopimusperusteisin keinoin, silloin kuin 3D-kiinteistönmuodostus ei ole tarkoituksenmukaista. Toisin sanoen hybridirakennusten kiinteistöverotuksellisia ongelmakohtia ei ratkaista pelkästään 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollistamaan selkeyteen viittaamalla, vaan erillisten veroprosenttien soveltaminen saman rakennuskokonaisuuden sisällä tulisi olla mahdollista, vaikka hankkeen järjestelykeinona ei olisi kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus.³⁰⁷ Tätä lähtökohtaa tukee seuraavaksi tarkasteltava juuri julkaistu korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisu.

³⁰³ Victorin SVJT 2004a, s. 366. Kiinteistöveroarvioinnin kannalta olennaisessa roolissa on etenkin rakennusoikeuden määrä. 3D-kiinteistön rakennusoikeus voidaan arvottaa samoja periaatteita hyödyntäen kuin maapohjan rakennusoikeus huomioiden kuitenkin riippuvuussuhteet vierekkäisiin kiinteistöihin.

³⁰⁴ Ks. Villikka 2002, s. 38-39.

³⁰⁵ VM115:00/2018, s. 1.

³⁰⁶ VM115:00/2018, s. 57.

³⁰⁷ Ks. myös Isotalo 2014, s. 68, jonka mukaan kiinteistöverotuksen tulisi kohdella taloudelliselta luonteeltaan samantyyppisiä tilanteita muodosta riippumatta samoin perustein.

4.4.2 KHO 2019:82

Merkittävä linjaus edellä kuvattuihin hybridikohteiden kiinteistöverotusoikeudellisiin epäkohtiin tehtiin tuoreessa korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksessä KHO 2019:82. Asiassa oli kyse siitä, tuliko kauppakeskuksen päälle rakennettua Asunto Oy A:n omistamaa asuinkerrostaloa pitää kiinteistöverotuksessa muun rakennuskokonaisuuden osana, johon sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia, vai oliko sitä pidettävä erillisenä rakennuksena, johon sovelletaan vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia. Asia on korkeimman hallinto-oikeuden ensimmäinen hybridirakennusten kiinteistöverotusta koskeva julkaistu ratkaisu, joten asian merkityksellisyyden vuoksi tapausta on perusteltua tarkastella laajemmin. Ratkaisulla on liittymäkohtia myös kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaan lainsäädäntömuutokseen.

Tapauksessa eri asunto-osakeyhtiöiden sekä kiinteistöosakeyhtiön murto-osaisesti omistamalle tontille on rakennettu kauppakeskusrakennus, jonka päällä sijaitsee asuinkerrostaloja. Rakennuskompleksin kokonaispinta-ala on 43 327 neliometriä, josta kauppakeskuksen osuus on 36 304 kerrosneliometriä. Tapauksessa tarkastelun kohteena oli erityisesti Asunto Oy A:n omistama kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo, jonka pinta-alaosuus on 2095 neliometriä. Tontin yhteisomistajat ovat sopineet rakennuksien omistussuhteiden jakautumisesta, rakennuksien sijoittumisesta, rakennusten teknisestä eriyttämisestä sekä muista vastaavista asioista kirjatulla hallinnanjakosopimuksella.

Asiassa ratkaistavaksi tuli, voidaanko Asunto Oy A:n omistamaa asuinkerrostaloa pitää kiinteistöverolakia sovellettaessa itsenäisenä erillisenä rakennuksena, vai onko asuinkerrostalo katsottava osaksi pääosin kauppakeskuskäytössä olevaa rakennuskokonaisuutta. Näin ollen huomio tuli kiinnittää erityisesti kiinteistön ja rakennuksen käsitteisiin. Kiinteistöverolain (1152/2005, KiVL) 2 §:n 1 momentin mukaan kiinteistöveron kohteena ovat pääsääntöisesti tontit, tilat ja muut Suomessa olevat itsenäiset maanomistuksen yksiköt, jotka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Lisäksi kiinteistöverolain säännöksiä kiinteistöistä sovelletaan myös muulle kuin maanomistajalle kuuluvaan sellaiseen rakennukseen ja rakennelmaan, joka arvostetaan 15 §:ssä mainittujen perusteiden mukaan. Kiinteistöverovelvollisuus kuuluu kiinteistön omistajalle, jollei toisin säädetä (KiVL 6.1 §). Korkein hallinto-oikeus huomauttaa kiinteistöverolain 2.1 §:n viittaavan kiinteistön siviilioikeudelliseen käsitteeseen. Nyt tarkasteltavana olevassa asiassa kiinteistön maapohjan ja kiinteistöllä sijaitsevien asuinrakennusten omistus on eriytynyt, joten asuinkerrostalo ei

siviilioikeudellisesti kuulu kiinteistöön. Näin ollen Asunto Oy A:n kiinteistöverovelvollisuus ei voi korkeimman hallinto-oikeuden tulkinnan mukaan perustua kiinteistöverolain 2 §:n 1 momentin tai 6 §:n 1 momentin säännöksiin.

Kiinteistöverolain 2 §:n 2 momentin 1 kohdassa säädetään kiinteistöä koskevien säännösten soveltamisesta myös silloin, kun rakennus tai rakennelma kuuluu muulle kuin maapohjan omistajalle, ja 6 §:n 3 momentissa tällaisen rakennuksen tai rakennelman omistajan kiinteistöverovelvollisuudesta. Kiinteistöverolainsäädännössä ei ole määritelty säännöksissä tarkoitetun rakennuksen tai rakennelman käsitettä. Korkein hallinto-oikeus katsoo kiinteistöverotuksen luonteeseen kohdeverotuksena vedoten, että Asunto Oy A:n omistaessa asuinkerrostalon yksin, on *vahvana lähtökohtana* pidettävä, että vero määräytyy yksin asuinkerrostalon ominaisuuksien perusteella.³⁰⁸

Kiinteistöverolain 2 §:n 2 momentin 1 kohdassa viitataan rakennuksiin ja rakennelmiin, jotka arvostetaan varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 5 luvun ja sen nojalla annettujen säännösten ja päätösten mukaisesti. Asunto Oy A:n omistama asuinrakennus on kiinteistöverotuksessa arvostettu kauppakeskusrakennuksesta erillisenä asuinkerrostalorakennuksena. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan suoraan erillisarvotuksen perusteella ei voida kuitenkaan päätellä, että kysymys olisi itsenäisestä rakennuksesta. Rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista annettujen edellä mainittujen valtiovarainministeriön asetusten 20 § nimittäin mahdollistaa rakennuksen eri osien arvioimisen erikseen. Korkein hallinto-oikeus kuitenkin toteaa erillisarvotuksen toteutumisen tässä tapauksessa osoittavan, ettei kiinteistöverotuksen kaavamaisuus estä asuinkerrostalon käsittelemistä omana erillisenä verotuksen kohteenaan.

Lisäksi korkeimman hallinto-oikeuden perustelujen mukaan merkitystä ei ole sillä, onko hybridikohteelle myönnetty vain yksi yhteinen rakennuslupa. Vastaavasti myöskään sillä seikalla, että rakennuskokonaisuus merkitään väestötietojärjestelmään yhtenä rakennuksena, ei ole merkitystä kiinteistöverotuksen määrittämisen kannalta. Näin ollen korkein hallinto-oikeus katsoo, että Asunto Oy A:n asuinrakennusta on pidettävä kiinteistöverotuksessa itsenäisenä erillisenä rakennuksena ja siihen on sovellettava vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia. Päätökseen vaikutti se, että Asunto Oy A:n omistama

³⁰⁸ Myös hallinto-oikeus korosti kiinteistöverotuksen luonnetta rakennuskohtaisena ja kaavamaisena kohdeverotuksena, mutta tulkitsi kiinteistöverotuksen luonnetta siten, että rakennuksesta hallinnanjakosopimuksella erotettua asuinkerrostaloa ei voida pitää kiinteistöverotuksessa tarkoitettuna rakennuksena.

asuinkerrostalo on omistukseltaan, hallinnaltaan ja talotekniikaltaan eriytetty tarvittavissa määrin muusta rakennuskokonaisuudesta.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua voidaan pitää perusteltuna. Nykyisten hybridikohteiden kiinteistövero on ollut tulkinnanvaraista sekä epäoikeudenmukaista, kun kiinteistövero on kohdistettu koko rakennuskompleksille yhtenäisesti sen erillisiä käyttötarkoituksia huomioimatta. Tällainen kiinteistöverotuskäytäntö ei houkuttele asuinkerrostalojen rakentamista hybridikompleksiin, vaan asettaa asunto-osakeyhtiöt eriarvoiseen asemaan tonttien omistus- tai hallintapohjan perusteella. Lisäksi korkein hallinto-oikeus viittasi kiinteistöverotukseen kaavamaisena massamenettelyä. Tästä kiinteistöverotukselle ominaisesta piirteestä huolimatta, kiinteistöverotuskäytännön tulisi pystyä kehittyä vastaamaan vallitsevaa maankäytön kehityssuuntausta, jossa yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja useita eri käyttötarkoituksia yhdistetään samaan rakennuskokonaisuuteen.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu oli merkittävä myös siitä edellä esille nostetusta näkökulmasta, ettei olisi tarkoituksenmukaista, jos hybridirakennushankkeita verotettaisiin eri tavoin riippuen niiden juridisesta toteuttamiskeinosta. Esimerkiksi nyt tarkastelun kohteena olleessa tapauksessa olisi lainsäädännössä säädettyjen edellytysten täytyessä voitu Asunto Oy A:n asuinkerrostalo muodostaa omaksi 3D-kiinteistöksi, jolloin rakennukseen olisi ilman tulkinnanvaraisuuksia sovellettu vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia. Korkein hallinto-oikeus ei ole ratkaisun perusteluissaan viitannut 3D-kiinteistöjä koskevaan lainsäädäntömuutokseen, vaikka Asunto Oy A on vedonnut valituksessaan kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaan hallituksen esitykseen. Hybridikohteiden kiinteistöverotusta arvioitaessa olisi perusteltua ottaa huomioon myös kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus uutena vaihtoehtona. Kolmiulotteiset kiinteistöt mahdollistava lainsäädäntö ja sille asetetut tavoitteet puoltavat korkeimman hallinto-oikeuden omaksumaa tulkintalinjaa. Merkittävää on, että tarkastellun kaltaiset hybridikohteet lisääntyvät jatkuvasti eikä niitä ole perusteltua asettaa kiinteistöverotusaspektista eriarvoiseen asemaan niiden juridisten toteuttamiskeinojen perusteella.

5. 3D-KIINTEISTÖN MUODOSTUKSEN KILPAILUKYKYISYYS

5.1 3D-kiinteistöt potentiaalisena vaihtoehtona

Tämän kappaleen tarkoituksena on vastata toiseen tutkimuskysymykseen eli siihen, miltä osin 3D-kiinteistöillä voidaan korvata aikaisemmin kolmiulotteisissa hankkeissa käytetyt ratkaisukeinot. Lisäksi arvioidaan tiivistäen 3D-kiinteistöjärjestelmän hyödyntämisestä hankkeen toteuttajalle aiheutuvia etuja. Aikaisemmin kolmiulotteisissa hankkeissa omaksutut ratkaisukeinot on esitelty kappaleessa 2. Näitä esiteltyjä keinoja on tarkoitus arvioida nyt vertaillen niitä 3D-kiinteistöjen ominaisuuksiin.

Lähtökohtaisesti nykytila kolmiulotteisten rakennushankkeiden lukuisista toteuttamiskeinoista vaikuttaa epäselkeältä. Tällaisten hankkeiden juridisesta toteuttamisesta puuttuu yhdenmukainen linja. Joissain yhteyksissä on katsottu, että tähän lukuisten eri toteutustapojen verkostoon saadaan vihdoinkin selkeyttä, kun kolmiulotteiset rakennushankkeet voitaisiin toteuttaa yksistään 3D-kiinteistöjä muodostaen.³⁰⁹ Käytännössä näin ei kuitenkaan tule tapahtumaan, vaan on syytä korostaa 3D-kiinteistömuodostuksen *vaihtoehtoisuutta*. 3D-kiinteistöjä koskevalla lainsäädäntömuutoksella ei ollut tarkoitus puuttua jo omaksuttuihin menettelyihin, vaan myös tulevaisuudessa voidaan hyödyntää tähän asti käytettyjä instrumentteja. Täten 3D-kiinteistömuodostuksesta tulee vain yksi vaihtoehto lisää jo omaksuttujen ratkaisukeinojen rinnalle. Tältä osin lienee turha puhua kolmiulotteisten hankkeiden toteuttamiskeinojen yksinkertaistumisesta. Vallitsevaa tilannetta ei ole kuitenkaan syytä tarkastella vain negatiivisessa valossa. Hankkeen toteuttajaa voi yhtä lailla palvella tilanne, jossa toteuttajalla on mahdollisimman laaja valikoima valita hankkeen toteuttamiseksi aidosti tarkoituksenmukaisin instrumentti. Luonnollisesti tällainen tilanne vaatii juridiikan asiantuntemusta ja syvällistä ymmärrystä käytössä olevista vaihtoehdoista sekä niihin liittyvistä riskeistä ja erityispiirteistä.

Kolmiulotteisten rakennushankkeiden tarkoituksenmukaisimman toteuttamiskeinon valinnassa korostuu *hankekohtainen harkinta*. 3D-kiinteistömuodostus tarjoaa hankkeen toteuttajalle toimivamman toteutustavan kuin perinteisesti käytetyt vaihtoehdot tietyissä erityishankkeissa, joita on jouduttu toteuttamaan erilaisin keinotekoisin ratkaisuin. Jatkossa pääsääntöisesti esimerkiksi kauppakeskuskompleksiin rakennettavat asuintilat on perusteltua erottaa omiksi 3D-kiinteistöiksi. 3D-kiinteistömuodostuksen kautta on täten mahdollista muodostaa aidosti tarkoituksenmukaisia omistusyksiköitä. Vastaavasti mittavia

³⁰⁹ Esim. Hokkanen 2004, s. 50.

hankkeita on jouduttu perustamaan monien hallinnanjakosopimusten-, maanvuokrasopimusten- sekä käyttöoikeussopimusten yhdistelmien varaan, jolloin tätä sopimusverkostoa olisi mahdollista keventää erillisiä 3D-yksiköitä muodostaen. Tällöin on kuitenkin huomattava, että sopimusten määrä itsessään ei välttämättä vähenisi, vaan samassa kokonaisuudessa toimivien kiinteistöjen keskinäisistä suhteista sopiminen voi jopa lisätä sopimusmateriaalia. 3D-kiinteistöjen muodostaminen tekee kuitenkin rakennusten omistusrakenteista selkeämpiä ja läpinäkyvämpiä kuin sopimusperusteiset ratkaisut ja rakennuspaikan hallinta voidaan tehdä tällöin varmallalla tavalla.

3D-kiinteistönmuodostuksen puolesta puhuu myös se, että hallinnanjakosopimuksia on tyypillisesti jouduttu laatimaan tilanteissa, joissa tonttijakosäätely on estänyt tontin jakamisen useammaksi itsenäiseksi kiinteistöksi.³¹⁰ Näin ollen hallinnanjakosopimuksin on pyritty saavuttamaan sama asetelma, mikä nykyisin on mahdollista saavuttaa 3D-kiinteistönmuodostuksella ilman keinotekoisia tai sääntelyjä kiertäviä ratkaisuja.

3D-kiinteistönmuodostamisella voidaan korvata perinteisesti käytettyjä ratkaisumalleja myös niissä tilanteissa, kun hankkeen toteuttaja tarvitsee erityisesti *rakennusvaiheeseen joustavuutta*. 3D-kiinteistöjä koskevat poikkeussäännökset mahdollistavat kiinteistönmuodostusprosessissa eräitä tavanomaisesta poikkeavia toimintatapoja, kuten mahdollisuuden saada rakennuslupa ennen kiinteistön merkitsemistä kiinteistörekisteriin tai mahdollisuuden poiketa sitovasta tonttijaosta.³¹¹ Ilman 3D-kiinteistöjä koskevia poikkeussäännöksiä kiinteistönmuodostustoimitus voisikin olla liian kallista ja jäykkää verrattuna sopimuksin perustettuihin järjestelyihin.³¹²

3D-kiinteistönmuodostusta tuskin tullaan hyödyntämään, jos ainoana järjestelmän hyödyntämisestä syntyvänä etuna on omistusrakenteen läpinäkyvyys tai kiinteistöjärjestelmän informaatioarvo. Suurimmat intressit 3D-kiinteistöjen muodostamiseen liittyvät luonnollisesti niistä koituviin taloudellisiin etuihin. Taloudellisten etujen tarkastelu liittyy ensinnäkin *de facto* kiinteistöjen vakuusjärjestelyihin. Erillisten omistusyksiköiden muodostamisen myötä vakuuskohteet selkeytyvät, jolloin niiden käyttäminen velan vakuutena on helpompaa kuin sopimusperusteisissa järjestelyissä. 3D-

³¹⁰ Ks. Häkkänen 2016, s. 467. Häkkäsen esittämän tavoin tähän asetelmaan liittyy myös oikeuspoliittinen keskustelu siitä, mitä tällaisella tontin jakamisen estämisellä tosiasiaassa tavoitellaan. Hallinnanjakojärjestelyt kuormittavat useita viranomaistahoja sekä aiheuttavat kiinteistöjärjestelmään vaikeaselkoisuutta, jolloin järjestelyn estämisestä mahdollisesti saatava hyöty voi jäädä siitä aiheutuvia haittoja pienemmäksi.

³¹¹ Ks. kappale 3.4.

³¹² Näin myös Järvinen 2017, s. 19. Hankkeiden osapuolilla voi kuitenkin olla erilaisia intressejä. Tyypillisesti hankkeen toteuttaja toivoo juridisten järjestelyjen joustavuutta ja nopeaa sopeutumista muuttuviin olosuhteisiin siinä missä rahoittaja toivoo järjestelyjen vakautta ja pysyvyyttä.

kiinteistönmuodostaminen voi olla tarkoituksenmukaista myös, jos halutaan välttää hallinnanjakosopimuksista ja yhtiöittämisestä aiheutuvia vakuusriskejä.³¹³ Lisäksi 3D-kiinteistöjen muodostaminen voi olla perusteltua erityisesti niissä hankkeissa, joihin on tarkoitus saada mukaan ulkomaisia investoijia.³¹⁴ Taloudellisia etuja voi syntyä myös 3D-kiinteistönmuodostuksesta aiheutuvien kiinteistöveroohyötyjen kautta. Kuten kiinteistöverotusta käsittelevässä jaksossa 4.3 on todettu, tulisi verotuksellisten hyötyjen olla jokseenkin merkittäviä, jotta kiinteistöveroaspekti voisi muodostua ainoaksi syyksi hyödyntää 3D-kiinteistöjärjestelmää. Kuitenkin nämä 3D-kiinteistönmuodostamisesta mahdollisesti realisoituvat hyödyt viimeistään *yhdessä* puhuvat 3D-kiinteistön muodostamisen puolesta. Taloudellisiin etuihin voidaan laskea myös maa-alueiden käytön tehostumisesta aiheutuvien tiettyjen kustannusten aleneminen yrityksissä.³¹⁵

3D-kiinteistönmuodostuksesta syntyviin taloudellisiin etuihin voidaan liittää myös 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollistama optio käyttämättä jääneen rakennusoikeuden erottamisesta omalle kiinteistölleen. Jos kiinteistöllä on ylimääräistä rakennusoikeutta, jolle sillä ei itse ole käyttöä, voidaan peruskiinteistöstä luovuttaa 3D-määräala. Kiinteistö voi taloudellisesti hyötyä tästä niin kiinteistöverotuksellisesti kuin saatavien myyntitulojen kautta. Lisäksi erityisesti uudisrakentamisen etuna voidaan nähdä se, että rakennettavien tilojen myytävyyks voi olla helpompaa, kun käyttötarkoitukset on erotettu toisistaan. 3D-kiinteistöt voivat mahdollistaa myös aiempaa yksinkertaisemmin hankkeiden toteutuksen ajallisen pilkkomisen. Hankkeen pilkkominen helpottaa tyypillisesti myös hankkeen rahoituksen järjestämistä, kun hankekokonaisuutta on mahdollista käsitellä pienemmissä osissa.

Yleispätevää ohjetta 3D-kiinteistönmuodostuksen soveltumisesta jatkossa kaikkiin kolmiulotteisiin hankkeisiin on mahdotonta tehdä. Tästä huolimatta on selvää, että se on käyttökelpoinen vaihtoehto erityisesti niissä tilanteissa, joissa perinteiset ratkaisukeinot ovat aiheuttaneet ongelmia. Seuraavaksi tutustutaan yksityiskohtaisemmin muutamiin hanketyyppeihin, joissa 3D-kiinteistönmuodostuksen hyödyntämisen potentiaalin voinee katsoa olevan suurimmillaan.

³¹³ Tällaisia riskejä ovat erityisesti arvon kaksoispanntaukseen liittyvät kysymykset sekä hallinnanjakosopimusten osalta ehtojen sitovuus sivullisuhteessa, voimassaoloproblematiikka sekä muut yhteisösuhteeseen liittyvät epävarmuustekijät.

³¹⁴ Kansainvälisille sijoittajille sopimus- tai yhtiöperusteiset järjestelyt voivat näyttäytyä vieraana verrattuna itsenäisiin omistusyksiköihin. Ks. kappale 4.2.3.

³¹⁵ Ks. esim. MML asiantuntijalausunto 20.2.2018, s. 3.

5.2 Näkökohtia 3D-kiinteistönmuodostukseen soveltuvista hankkeista

5.2.1 Kansirakentamishankkeet

Seuraavaksi vastataan tutkielman kolmanteen tutkimuskysymykseen esittämällä eräitä näkökohtia niistä hankkeista, joihin katson kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen erityisesti soveltuvan. 3D-kiinteistöjärjestelmän käyttömahdollisuudet liittyvät ensinnäkin vahvasti kansirakentamishankkeisiin, eli liikenneväylien tai -alueiden päälle rakentamiseen.³¹⁶ Liikenneväylien päälle on mahdollista rakentaa esimerkiksi asuntoja, liiketiloja, sairaaloita tai vapaa-ajan palveluita.³¹⁷ Ruotsissa 3D-lainsäädäntöä onkin hyödynnetty erityisesti erilaisissa tunneli- ja siltaprojekteissa.³¹⁸

Kansirakentamishankkeisiin liittyy eräitä erityispiirteitä muusta kolmiulotteisesta rakentamisesta poiketen, jonka vuoksi osa perinteisesti käytetyistä toteuttamiskeinoista ei sovellu kansihankkeisiin.³¹⁹ Kansirakentaminen on kallista, jonka lisäksi siihen sisältyy tyypillisesti vähintään neljän eri osapuolen – väylänpitäjän, hankkeen toteuttajan, kaavoituksesta vastaavan kunnan sekä rahoittajan – intressien yhteensovittaminen.³²⁰ Väylänpitäjän päätehtävänä on turvata väylän toiminnan jatkuvuus, eikä sillä lähtökohtaisesti ole omaa itsenäistä intressiä sallia väylän muunlaista käyttöä.³²¹ *Liikennevirasto* korosti tätä lähtökohtaa 3D-kiinteistönmuodostusta koskevassa lausunnossaan todeten, että väyläalueiden ylä- ja alapuolella tapahtuvassa rakentamisessa liikenteen ja väylänpidon edellytykset sekä liikenteen turvallisuus tulee pystyä turvaamaan kaikissa tilanteissa sekä kolmiulotteisen kiinteistön rakentamisen että käytön aikana.³²² Lausutusta asetelmasta seuraa väylänpitäjälle vahva neuvotteluasema kansihankkeista sovittaessa. Hankkeen toteuttaja taas pyrkii väylänpitäjän intressien puitteissa muodostamaan hankkeesta kaupallisesti järkevän sekä vakuuskelpoisen kokonaisuuden, joka on realistista toteuttaa suunnitellun aikataulun mukaisesti. Toteuttajan tulee myös pyrkiä vastaamaan mahdollisimman hyvin rahoittajan intresseihin koskien vakuuskohteen

³¹⁶ Näin esim. Liikenneviraston lausunto 12.5.2017 ja Hokkanen 2004, s. 25. Kansirakentamisen lisäksi saatetaan puhua maaväylien päällerrakentamisesta.

³¹⁷ Esimerkiksi moottoritien päälle rakennettavalla kannella voidaan eheyttää kaupunkia uusien rakennuspaikoin tai kevyen liikenteen yhteyksiin. Ks. Lampi 2017, s. 47.

³¹⁸ Järvinen 2017, s. 19.

³¹⁹ Kansirakentaminen on poikkeuksellista jo siitä näkökulmasta, että sitä sääntelee tiiviisti niin maankäyttö- ja rakennuslaki, maantielaki (503/2005) kuin raideliikennevasto- ja rakennuslaki (113/1999).

³²⁰ Ks. Liikenneviraston ohjeita 29/2015, s. 8. Kansirakentamisen ollessa kallista, tulee alueelle olla myönnettynä riittävästi rakennusoikeutta, jotta kansirakentaminen on taloudellisesti kannattavaa. Ks. ilmatilaan sijoittuvasta rakennusoikeudesta kansirakenteen päälle rakennettaessa Häkkänen 2016, s. 173.

³²¹ Järvinen 2017, s. 1.

³²² Liikenneviraston lausunto 12.5.2017, s. 3.

pysyvyyttä sekä realisoitavuutta. Kunnan näkökulmasta kansihankkeet ovat usein tärkeä osa kunnassa harjoitettua maapolitiikkaa.³²³

Lainsäädännössä ei ole määritelty millaisin juridisin ratkaisuin kansihankkeet tulisi toteuttaa. *Järvinen* on erotellut neljä vaihtoehtoista tapaa, joilla kansihankkeiden toteuttaminen on voitu ennen 3D-kiinteistöt mahdollistavaa lainsäädäntömuutosta järjestää.³²⁴ Ensimmäinen vaihtoehto on *kiinteistön myynti hankkeen toteuttajalle*, jonka yhteydessä väylänpitäjä pidättää tarvitsemansa käyttöoikeudet väylänpitoon.³²⁵ Kun väylänpitäjällä ei tyypillisesti ole kiinteistöön kohdistuvaa vakuusintressiä, väylänpitäjällä tuskin on rahoitusnäkökulmasta estettä luovuttaa alueen omistusta. Tällainen ratkaisu näyttää selkeältä myös siitä näkökulmasta, että pääkäyttötarkoituksen eli väylärakentamisen olisi tarkoituksenmukaisempaa perustua omistusoikeuteen kuin sivukäyttötarkoituksen eli väylänpidon.³²⁶ Väylänpitäjän vahvasta neuvotteluasemasta kuitenkin seuraa, että viime kädessä väylänpitäjä on se taho, joka päättää kansihankkeen toteuttamisjärjestelystä. Ainakin teoreettisella tasolla omistusoikeudesta luopuminen johtaa väylänpitäjän kontrollin menettämiseen, jonka takia väylänpitäjä ei välttämättä katso tämän järjestelyn palvelevan intressejään parhaalla mahdollisella tavalla.³²⁷ Lisäksi kiinteistön kauppa voi rajoittaa omien intressien ylös kirjaamista enemmän kuin sopimusperusteiset järjestelyt. Tässä järjestelyssä väylänpitäjän asemaa voitaisiin kuitenkin tarvittaessa turvata asettamalla jonkinasteinen ”takaisinlunastusoptio” tiettyjen edellytysten täytyessä.³²⁸

Kansirakennushankkeiden toisena juridisena toteuttamiskeinona voidaan tarkastella muissa kolmiulotteisissa hankkeissa suosittua *hallinnanjakosopimusta*. Hallinnanjakosopimuksen edellyttämä vaatimus väylänpitäjän ja hankkeen toteuttajan yhteisomistussuhteen vaatimuksesta osoittautuu kuitenkin ongelmalliseksi. Yhteisomistussuhde on ensinnäkin problemaattinen siitä näkökulmasta, että kiinteistön disponointi edellyttäisi kaikkien osapuolten yhteisymmärrystä. Lisäksi väylänpitäjän ei ole tyypillisesti katsottu olevan

³²³ Kansirakentamishankkeet myös lähtevät liikkeelle usein kunnan aloitteesta joko yksin tai yhteistyössä rakennuttajan kanssa. Poikkeuksellisesti myös liikenneviranomaisen voi toimia hankkeen alullepanijana, jos kansirakentaminen on perusteltua ympäristövaikutusten hallinnan takia. Ks. Liikenneviraston ohjeita 29/2015, s. 8.

³²⁴ Ks. *Järvinen* 2017, s. 6.

³²⁵ Tällainen ratkaisu on käytännössä tehty esimerkiksi moottoritietunnelin päälle rakennetun kauppakeskus Goodmanin kohdalla Hämeenlinnassa. Ks. *Järvinen* 2017, s. 8.

³²⁶ Ks. pääkäyttötarkoituksen ja sivukäyttötarkoituksen kaavamerkinnoistä Ympäristöministeriön opas asemakaavamerkinnoista ja -määräyksistä 2003, s. 93-94.

³²⁷ Tosiasiassa myös muiden ratkaisujen voi katsoa johtavan väylänpitäjän kontrollin vähintään osittaiseen menettämiseen.

³²⁸ Ks. *Järvinen* 2017, s. 7-8.

kiinnostunut yhteisomistussuhteesta.³²⁹ Myöskään hankkeen toteuttajalle yhteisomistussuhde ei välttämättä näyttäydy houkuttelevana vaihtoehtona, sillä väylänpitoon liittyy aina paljon erilaisia vastuukysymyksiä sekä ympäristöriskejä.³³⁰ Yhteisomistuksen toteuttaminen on ennen kaikkea kiinteistöoikeudellisesti ongelmallista, kun väyläalue on tyypillisesti yleinen alue tai lunastusyksikkö, johon ei voida KML 2 §:stä ja yhteisomistussuhteesta johtuen myöntää lainhuutoa.³³¹ Näin ollen hallinnanjakosopimuksin perustetut järjestelyt ovat usein kansirakentamishankkeiden kohdalla poissuljettuja.

Kolmanneksi väylänpitäjän on mahdollista pitää omistusoikeus kokonaan itsellään, jolloin hankkeen toteuttajan käyttöoikeus väylään järjestetään *maanvuokrasopimuksin*. Tällainen järjestely on kansirakentamishankkeiden yleisin toteuttamistapa. Järjestely mahdollistaa hankkeen toteuttajan näkökulmasta myös alueen vakuuskäytön, jos vuokraoikeudet tehdään määräaikaikaisiksi ja siirtokelpoisiksi (MK 14 luvun 1 §). Vaihtoehtoisesti hankkeen toteuttajan oikeudet väyläalueeseen voidaan järjestää myös *yhteisjärjestelysopimuksin*. Yhteisjärjestelysopimuksessa voidaan antaa esimerkiksi tekniselle tontille, jolle on kohdistettu rakennusoikeutta radanpäälliseen alueeseen, pysyvä käyttö- ja hallintaoikeus.³³²

Esimerkkinä maanvuokrasopimuksin toteutetusta merkittävästä kansihankkeesta voidaan mainita Tampereen Kansi. Kyseessä on harvinainen kiinteistökehityksen pioneerihanke, jossa rautatien ylle rakennettavan kannen päälle rakennetaan asuintaloja, areena sekä hotelli.³³³ Hanketta koskevien sopimusten allekirjoitushetkellä 3D-kiinteistöjä koskevaa lainsäädäntöä ei ollut vielä voimassa. Vuokrasopimukseen on kuitenkin kirjattu ehto siitä, että jos lainsäädäntö myöhemmin vuokra-aikana mahdollistaa 3D-kiinteistöjen muodostamisen, ja vuokramiehet katsovat tarkoituksenmukaiseksi järjestää vuokra-alueen hallinnan allekirjoitetusta sopimuksesta poikkeavalla tavalla, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vilpittömässä mielessä sopimukseen tehtävistä muutoksista tai sopimuksen korvaamisesta

³²⁹ Järvinen 2017, s. 9.

³³⁰ Väylänpitoon liittyy useita lakisääteisiä vastuita. Kansirakentamishankkeista neuvoteltaessa on usein siirretty osa väylänpitäjän mahdollisesti realisoituvista vahingonkorvausvastuista myös hankkeen muille osapuolille. Viimesijaiseksi vastuunkantajaksi tyypillisesti vaaditaan kuitenkin kuntaa. Ks. Liikenneviraston ohjeita 29/2015, s. 10-11.

³³¹ Ks. Järvinen 2017, s. 9-10. Lunastamalla hankitun liikennealueen siirtäminen yhteisomistukseen on periaatetasollakin problemaattista, sillä tällöin alue siirtyy osin lunastuksen vastaiseen tarkoitukseen.

³³² Ks. Järvinen 2017, s. 10-12.

³³³ Tampereen Kansi on kuvaava esimerkki suurten hybridihankkeiden yhteiskuntavaikutuksista, joita 3D-kiinteistöjä koskevalla lainsäädännöllä halutaan edistää. Deloitte Consulting Oy on laatinut hankkeesta yhteiskuntataloudellisen vaikutusanalyysin, jonka mukaan Kannen rakentamisen aikana vuosina 2017-2025 hanke luo Tampereelle jopa yli 1000 työpaikkaa vuositasona ja koko Suomeen lähes 2000 uutta työpaikkaa. Lisäksi rakentamisaikana valtion verotulot nousevat jopa 131 miljoonaan euroon. Raportissa arvioidaan myös, että kannelle valmistuvat asunnot lisäävät osaltaan alueen elinvoimaisuutta merkittävästi. Ks. Deloitteen vaikutusanalyysi 2017.

uusilla sopimuksilla. Alueen voimassaolevassa asemakaavassa nro 8366 rautatiealue on merkitty merkinnällä LR/u. Kyseisen kansihankkeen toteuttaminen olisi ollut perusteltua kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta hyödyntäen. Kuten olemassa olevan rakennuskohteen muuttamista 3D-kiinteistöiksi käsittelevässä jaksossa 3.3.2 mainitaan, on nykyisten sopimusperusteisten järjestelyjen muuttamiseen syytä ryhtyä vain, jos niissä havaitaan jotakin konkreettista haittaa, joka on 3D-kiinteistönmuodostuksella mahdollista välttää. Järjestelyjen muuttaminen vaatisi luonnollisesti paljon työpanosta sekä aiheuttaisi kustannuksia, joten ennen muutokseen ryhtymistä siitä aiheutuvia hyötyjä ja haittoja tulisi punnita tarkoin. Siirtyminen kolmiulotteisiin kiinteistöihin voi tulla kyseeseen kuitenkin viimeistään siinä vaiheessa, kun sopimusperusteisia järjestelyjä joudutaan muuttamaan.

Jatkossa kansirakentamishankkeita on pääsääntöisesti tarkoituksenmukaisinta toteuttaa kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta hyödyntäen. Näin saadaan se alue, jonka pääkäyttötarkoitus on muuta kuin liikenneväylän pitämistä, omaksi rekisteriyksiköksi. Vastaavasti voidaan erottaa ylimääräiset väylien päälliset alueet omiksi rekisteriyksiköksiin muuhun käyttötarkoitukseen, kun aikaisemmin niiden omistus on kulkeutunut väylien mukana, vaikka väylänpitäjän intressi ei varsinaisesti ole niihin ulottunut.³³⁴ Lisäksi katson, että kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen läpinäkyvyyteen ja omistussuhteiden selkeytymiseen tähtäävät tavoitteet realisoituvat parhaiten kansirakentamishankkeiden tyyppisissä suurhankkeissa. Suurissa, usein valtakunnallisestikin merkityksellisissä, kansihankkeissa lakiperusteiset ja julkiset omistusjärjestelyt ovat perusteltuja. 3D-kiinteistöjen muodostamisen myötä myös sopimusperusteisiin järjestelyihin liittyvät ongelmat muun muassa pysyvyyteen liittyen voidaan poissulkea. Järjestelyn julkisuus, selkeys ja pysyvyys helpottavat myös projektien rahoitusjärjestelyjä, jotka ovat suurhankkeissa usein avainasemassa. Lukumääräisesti kansirakennushankkeita on toteutettu vielä vähän, mutta tulevaisuudessa kansihankkeiden merkitys tulee väistämättä kasvamaan.³³⁵

5.2.2 Maanalaiset hankkeet

Kansirakentamishankkeiden lisäksi 3D-kiinteistönmuodostuksen voi katsoa soveltuvan erityisesti maanalaisen hankkeiden toteuttamiseen.³³⁶ Maanalainen rakentaminen

³³⁴ Järvinen 2017, s. 17.

³³⁵ Ks. myös Kuntatekniikan uutinen 6.5.2013, jossa korostetaan väylien päälle rakennettavien bulevardien ja kansien houkuttelevan, sillä ne eheyttävät kaupunkeja ja parantavat ympäristöä.

³³⁶ Näin myös esim. Oulun kaupungin lausunto 8.5.2017, s. 2 sekä Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto 12.5.2017, s. 2, joissa katsotaan, että 3D-kiinteistöjen avulla maanalaisessa rakentamisessa ilmenneet ongelmat voitaisiin ratkaista itsenäisiin kiinteistöihin kohdistuvien, kirjattavissa olevien oikeuksien ja velvollisuuksien

monipuolistuu kaiken aikaa muun muassa maanalaisen kalliorakentamisen teknisen kehityksen myötä.³³⁷ Maan alle on mahdollista sijoittaa useita eri toimintoja, kuten liikenneväyliä, väestönsuojia, varastoja ja jopa liiketiloja.³³⁸ Maanalaisten hankkeiden erityispiirteenä korostuu pysyvyys, sillä hankkeet toteutetaan usein louhimalla, eikä kallioon louhittua onkaloa voida poistaa tai purkaa samalla tavalla kuin maanpinnan yläpuolisia rakennelmia.³³⁹ Lisäksi maanalainen rakentaminen on tyypillisesti hidasta ja kallista sekä monipuolista suunnittelua vaativaa, jotta muun muassa pelastusturvallisuus on mahdollista taata. Tiivistyvän yhdyskuntarakenteen tavoitteen toteuttamiseksi maanalainen rakentaminen on perusteltua, sillä tällöin maanpäällinen alue pysyy edelleen vapaana muulle toiminnalle.³⁴⁰

Helsingin kaupunki toteaa asiantuntijalausunnossaan tulevan hyödyntämään 3D-kiinteistönmuodostamismahdollisuutta erityisesti maanalaisten luolien rekisteröimisessä. Aikaisemmin menettelytapana maanalaisissa kohteissa on käytetty maanalaisen tilan vuokraoikeuden kirjaamista maanpäälliseen kiinteistöön. Näin on jouduttu toimimaan, vaikka maanpäällisen tontin omistaja ei olisi millään tavoin osallinen maanalaisiin tiloihin tai niiden toimintaan. Tästä on aiheutunut ensinnäkin ongelmia tontin lohkomiseen KML 24.1 §:n 5-kohdan yhteiskiinnitysvaatimuksen vuoksi. Tällöin neuvottelutuloksen pohjalta on jouduttu laatimaan sopimus tontin eri osiin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien sekä niihin kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden kesken siitä, missä etusijajärjestyksessä kiinnitykset ja muut kirjatut oikeudet kohdistuvat maanpäälliseen tonttiin. On myös mahdollista, ettei neuvottelutulosta saavuteta lainkaan. Tavallisesti maanalainen kalliorakentaminen sijoittuu monen, eri omistajan omistuksessa olevan kiinteistön alle, jolloin hankkeen toteuttajan tulee lähtökohtaisesti hankkia suostumukset kaikilta kiinteistönomistajilta. Lisäksi Helsingin kaupunki nostaa maanvuokrasopimukseen liittyvän määräaikaisuuden jo yksistään sellaiseksi ongelmaksi, joka vähentää vuokraoikeuden kirjaamisen menettelyä kiinnostavuutta toimijoiden keskuudessa.³⁴¹

kautta. Myös Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys on todennut 3D-kiinteistönmuodostuksen olevan avainasemassa tulevien maanalaisten rakennushankkeiden toteuttamiseksi. Ks. Rakennuslehti 29.3.2012.

³³⁷ Kartio JJ 2005, s. 176-177, Tepora DL 2009, s. 364, Lammi 2012, s. 224. Maanalaisella rakentamisella on katsottu olevan iso merkitys tulevaisuudessa.

³³⁸ Maanalaisista liiketiloista esimerkkinä voidaan mainita Asematunneliin toteutetut liiketilat.

³³⁹ Kotkansalo 2004, s. 39. Maanalaisissa kalliotiloissa merkittävässä roolissa ovat myös vaatimukset teknisistä suojaetäisyyksistä.

³⁴⁰ Maanalainen rakentaminen voi monesti myös parantaa alueen viihtyvyyttä, kun maan alle on mahdollista sijoittaa toimintoja, jotka maan päälle sijoitettuna aiheuttaisivat epämieluisia vaikutuksia ihmisten elinympäristöön. Ks. Helsingin maanalainen yleiskaava 2007, s. 28.

³⁴¹ Ks. Helsingin kaupungin asiantuntijalausunto 16.2.2018, s. 3. Lausunnossa esitetty näkökohta on 3D-kiinteistöjärjestelmän hyödynnettävyyden kannalta positiivinen asia, sillä perinteisesti kunnat ovat suosineet

Suomessa maanalaisella rakentamisella on merkittävä asema, joka tulee kasvamaan tulevaisuudessa. Tähän vaikuttaa erityisesti se, että Suomen kallioperä on hyvälaatuista ja vahvaa, jolloin se tarjoaa hyvät edellytykset maanalaiselle rakentamiselle.³⁴² Helsinkiin laaditaan parhaillaan uutta maanalaista yleiskaavaa, jolla ohjataan tilojen ja tunneleiden suunnittelua kallioperässä. Suunnittelun aikataulun mukaan kaavaluonnos käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa tämän vuoden lopussa.³⁴³ Helsingin ensimmäinen oikeusvaikutteinen maanalainen yleiskaava tuli voimaan vuonna 2011. Kaavassa otettiin huomioon myös mahdollinen siirtyminen kolmiulotteiseen kiinteistömuodostamiseen, ja se on tehty yhteensopivaksi kolmiulotteisen maanalaisen suunnittelun kanssa.³⁴⁴ Maanalaisen yleiskaavan lisäksi voidaan MRL 56 §:n nojalla laatia maanalainen asemakaava.³⁴⁵ 3D-kiinteistömuodostuksen kannalta olennainen kysymys on, kaavoitetaanko maanpinnan alapuoliset 3D-kiinteistöt tavallisessa asemakaavassa vai maanalaisessa asemakaavassa. Lähtökohtaisesti tavallisessakin kaavassa voidaan osoittaa alueita eri tasoissa, mutta tiettyjä alueita voitaisiin kaavoittaa maanalaisessa asemakaavassa.³⁴⁶ Maanalaisen asemakaavan suhde muuhun kolmiulotteiseen kaavoitukseen on määritelty jokseenkin epäselvästi, ja sitä olisi perusteltua vähintään ohjeistuksen tasolla selkeyttää.

Jatkossa useissa maanalaisissa hankkeissa on perusteltua hyödyntää maanvuokrasopimusten solmimisen sijasta 3D-kiinteistömuodostusta. 3D-kiinteistömuodostuksen myötä esimerkiksi asunto-osakeyhtiön omistuksessa oleva maanalainen pysäköintilaitos on mahdollista muodostaa erilliseksi rekisteriyksiköksi. Näin voidaan vaikuttaa yksittäisen osakkeenomistajan asemaan, kun osakkeenomistajan vastuu on mahdollista rajata selkeämmin kohdistumaan vain asuinrakennukseen. Vastaavasti 3D-kiinteistömuodostuksen myötä yksittäisen osakkeenomistajan vastuun ulkopuolelle voidaan rajata myös muita kuin asuntokäytössä olevia riskialttiita tiloja. Lisäksi tällaiset tilat on mahdollista osoittaa sopimuksin useamman kiinteistön yhteiskäyttöisiksi tiloiksi, jolloin ylläpitovastuut laajenevat nykyistä isommalle osakasjoukolle. Tämä puolestaan vähentää

vuokraperusteisia malleja. Vuokraperusteiset mallit takaavat kunnalle säännöllisen rahavirran vuokratulojen muodossa, jonka kanssa 3D-omistusperusteinen malli olisi tältä osin ristiriidassa.

³⁴² Ks. Opas maanalaiseen rakentamiseen 2018, s. 3.

³⁴³ Ks. Helsingin maanalainen yleiskaava 25.4.2019.

³⁴⁴ Ks. Helsingin maanalaisen yleiskaavan selostus 2009, maanalaisen yleiskaavaluonnoksen selostus, s. 15.

³⁴⁵ Mahdollisuus maanalaisen asemakaavan laatimiseen on erityisen tärkeää maanalaisen rakentamisen jatkuvasti lisääntyessä. Ks. esim. Ekroos – Majamaa 2018, s. 296, jossa todetaan maanalaisen asemakaavan osoittavan maanalaisten tilojen toteuttamisen järjestyksen kilpailevien hankkeiden välillä, mahdollistavan maanalaisten hankkeiden yhteensovittamisen sekä antavan maanalaisen hankkeen toteuttajalle oikeudellisesti suojatun aseman maapohjan omistajaa vastaan.

³⁴⁶ Ks. Työryhmämuistio mmm 2008:1, s. 25.

maksettavia osuuksia, jolloin omaisuuden arvonnousu osakasmäärän kasvun kautta tulee kaikkien osakkaiden hyödyksi.³⁴⁷

5.2.3 Asuintornitalot

3D-kiinteistönmuodostuksen hyödyntämisen tyyppikohteenä mainitaan usein hybridikompleksi, joka yhdistää kauppakeskuksen ja sen päälle rakennettavat asuin- tai toimistotilat. Tällaisissa tilanteissa on usein tarkoituksenmukaista muodostaa eri käyttötarkoituksia sisältävät kokonaisuudet erillisiksi rekisteriyksiköiksi. Hankkeen toteuttajalla voi kuitenkin käytännössä olla tarve pilkkoa esimerkiksi asuintornitalo kahteen tai useampaan erilliseen omistusyksikköön. Tällöin rakennuskokonaisuus ei välttämättä sisällä toisistaan poikkeavia käyttötarkoituksia, mutta rakennus voidaan haluta siitä huolimatta jakaa useampaan omistusyksikköön myynnin helpottamiseksi ja rahoituskustannusten optimoimiseksi. Esimerkkitapauksena voidaan ajatella asuintornitaloa, joka sisältää 30 kerrosta. Tällöin rakennus voitaisiin jakaa kolmeen erilliseen päällekkäiseen omistusyksikköön siten, että alin peruskiinteistö A sisältäisi kerrokset 1-10, peruskiinteistön päällä oleva keskimäinen 3D-kiinteistö B kerrokset 11-20 ja ylimmäinen 3D-kiinteistö C kerrokset 21-30. Rakennuksen pilkkominen erillisiin kiinteistöihin mahdollistaisi ylimmän kiinteistön myynnin sijoittaja X:lle, keskimäisen kiinteistön sijoittaja Y:lle ja alimman kiinteistön kuluttajille. 3D-kiinteistöjärjestelmä mahdollistaa päällekkäisten kiinteistöjen hallitsemisen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden kautta ilman yhteisomistussuhdetta.³⁴⁸ Lähtökohtaisesti 3D-kiinteistönmuodostus siis mahdollistaa tornitalon jakamisen esimerkkikuvauksen mukaisesti erillisiin omistusyksikköihin, vaikka koko rakennuksen käyttötarkoitus on yhtenevä.³⁴⁹

Perustavanlaatuisia ongelmia esimerkkikuvauksen mukaisessa tapauksessa voi kuitenkin syntyä tarkasteltaessa kiinteistöjen keskinäisiä suhteita erityisesti vahingonkorvausoikeudellisesta näkökulmasta. Päällekkäisiä kiinteistöjä sisältävissä rakennuskokonaisuuksissa ydinasemassa ovat kiinteistöjen vakuutukset ja niiden ehdot. Samassa rakennuskokonaisuudessa sijaitsevat päällekkäiset kiinteistöt tulisi olla vakuutettuna yhtenevin ehdoin, jotteivat kiinteistöt ajaudu tilanteeseen, jossa rakennuksessa sattunut vahinkotapahtuma kuuluu kiinteistö A:n vakuutuksen piiriin, muttei kiinteistö B:n vakuutukseen. Vielä ongelmallisempia ovat vahingonkorvausoikeudelliset tilanteet, jotka

³⁴⁷ Ks. MML asiantuntijalausunto 20.2.2018.

³⁴⁸ Ks. HE 205/2017 vp, s. 19-20.

³⁴⁹ Ks. myös Järvinen 2017, s. 16, jonka mukaan 3D-kiinteistö voisi olla esimerkiksi tornitalorakennuksen yksi kerros. Sen sijaan on melko selvää, että yksittäistä huoneistoa ei voida muodostaa 3D-kiinteistöksi.

eivät kuulu vakuutusten piiriin. On esimerkiksi mahdollista, että asuintornitalon ylin kiinteistö C on laiminlyönyt huoltovelvoitteitaan, jolloin kiinteistössä tapahtuu vesivahinko, joka leviää koko rakennukseen aiheuttaen vahinkoja myös alapuolisissa kiinteistöissä. Aiheuttamisperiaatteen mukaisesti lähtökohtainen korvausvastuu on vahingon aiheuttaneella ylimmällä kiinteistöllä C. Kiinteistö C voi kuitenkin olla maksuvaikeuksissa ja ajautua konkurssiin. Jos kiinteistö C:n omaisuutta ei saada realisoitua tai taustalla ole vakuusjärjestelyjä, jää vahingon korjaaminen viimekädessä alapuolisten kiinteistöjen A ja B vastuulle. Täten vahingot, jotka eivät kuulu vakuutuksen piiriin ja joista aiheuttajakiinteistöllä ei ole riskinkantokykyä, voivat johtaa siihen, että koko asuintornitalo on käyttökelvoton. Kiinteistöjen keskinäisistä suhteista ja vastuukysymyksistä sovitaan usein yhteisjärjestelysopimuksissa. Erilaisten sopimusten laatiminen osapuolten välisistä vastuista ja riskeistä on usein perusteltua, mutta sopimukset osoittavat vain osapuolten vastuun jakautumisen, eivätkä hyödytä tilanteessa, jossa osapuoli on varaton.

Eräs vaihtoehto tämän tyyppisten vahingonkorvausoikeudellisten kysymysten ratkaisemiseksi voisi olla kiinteistöjen yhteisen korjausrahaston perustaminen, johon omistajaosapuolet sitoutuvat sijoittamaan sovittun osuuksin. Luonnollisesti sijoitettavan osuuden riittävyttä on vaikeaa arvioida. Toinen vaihtoehto olisi sopia samassa rakennuksessa toimivien kiinteistöjen välisestä yhteisvastuusta, jolloin kiinteistön omistajat ottaisivat tietoisesti riskin siitä, että jonkin osapuolen ollessa varaton, jäävät kustannukset yksin maksukykyisen kiinteistön vastattavaksi. Toimijat kuitenkin usein pyrkivät välttämään yhteisvastuuseen joutumista. Kolmas vaihtoehto on vakuuksien asettaminen. Luonnollisesti myös vakuuksien riittävyttä mahdollisten suurvahinkojen varalle on vaikeaa ennakolta arvioida. Kysymyksen ratkaisemiseen liittyy vahvasti myös kiinteistöjen rajapintojen tekninen toteuttaminen. Riskien minimoimiseksi kiinteistöjen rajapinnat tulisi teknisesti järjestää mahdollisimman erillisiksi toisistaan. Ongelmana kuitenkin on, että mitä enemmän päällekkäisiä kiinteistöjä pyritään teknisesti eriyttämään toisistaan, sitä korkeammaksi kustannukset nousevat.

Vastaavanlaisia vierekkäisten ja päällekkäisten kiinteistöjen rajapintoihin liittyviä ongelmia on jouduttu ratkaisemaan jo nykyisissä hybridihankkeissa. Kauppakeskushybrideissä, esimerkiksi Kalasataman REDI:ssä, erilaiset käyttötarkoitukset mahdollistavat kuitenkin teknisen eriyttämisen toisistaan helpommin kuin samaa käyttötarkoitusta sisältävän asuintornitalon kiinteistöissä. Lisäksi asuinrakennuksilla on kuluttajapinnasta johtuen korostuneita vaatimuksia muun muassa vahingonkorvausoikeudellisesta näkökulmasta.

Vaikka 3D-kiinteistönmuodostus käytännössä mahdollistaisi samaa käyttötarkoitusta sisältävän kiinteistön, kuten asuintornitalon, pilkkomisen kerroksittain erillisiin kiinteistöihin, ei lainsäädäntö juurikaan tue tämänkaltaista ratkaisua.³⁵⁰ Kiinteistöjen keskinäisiin suhteisiin liittyy merkittäviä ratkaisemattomia kysymyksiä, jotka korostuvat erityisesti silloin, kun yhtenäisen käyttötarkoituksen sisältävä rakennus pilkotaan useammaksi kiinteistöksi. Lisäksi hallituksen esityksessä 3D-kiinteistönmuodostamiselle asetetut tavoitteet ja edut liittyvät suurelta osin eri käyttötarkoitusten erottamiseen. Kun arvioidaan asuintornitalon jakamista erillisiin omistusyksiköihin, mainitut tavoitteet esimerkiksi kiinteistöveron oikeasta kohdentumisesta kiinteistön todellisen käyttötarkoituksen perusteella eivät toteudu. Jos halutaan mahdollistaa yhden käyttötarkoituksen sisältävän rakennuksen pilkkominen erillisiin kiinteistöihin, tulisi kiinteistöjen keskinäisiä vastuusuhteita käsitellä vähintään ohjeistuksen tasolla.

5.3 3D-kiinteistöjärjestelmän hyödyntämiseen liittyvät riskit

Lisäksi on vastattava tutkielman neljänteen tutkimuskysymykseen punniten niitä riskejä, joita 3D-kiinteistöjärjestelmän käyttöönotosta voi hankkeen toteuttajalle aiheutua. *Markkulan* mukaan 3D-kiinteistönmuodostuksessa on kyse ”-- lisätyökalusta, jonka avulla voitaisiin vähentää tarvittavien sopimusten määrää”³⁵¹. Aivan näin asia ei kuitenkaan ole, vaan on päinvastoin syytä korostaa, että 3D-kiinteistönmuodostaminen voi edellyttää jopa entistä enemmän sopimusmateriaalia, joka voi olla myös entistä yksityiskohtaisempaa. Tämä sopimustarve syntyy muun muassa kiinteistöjen keskinäisistä suhteista ja niihin liittyvien vastuutilanteiden yksityiskohtaisesta sopimisesta. Tosiasiassa kyse ei ole uudesta asiasta, vaan vastaavasti nykyisissä hybridihankkeissa on jouduttu laatimaan valtava määrä yksityiskohtaisia sopimuksia.³⁵²

Useissa yhteyksissä on katsottu, että merkittävimmät oikeudellisesti järjesteltävät kysymykset liittyvät peruskiinteistön omistajan ja 3D-kiinteistön omistajan välisiin suhteisiin.³⁵³ Kiinteistöjen omistajien välisiin suhteisiin voi liittyä paljon riskejä, joita tuskin osataan vielä ennakoida. 3D-kiinteistöt voivat aiheuttaa täysin uudenlaisia

³⁵⁰ Kyseenalaista on myös se, katsottaisiinko tällaisen menettelyn olevan tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen vastaista.

³⁵¹ Markkula 2017, s. 15.

³⁵² Uhka sopimusmäärän lisääntymisestä ja monimutkaistumisesta liittyy olennaisesti myös 3D-kiinteistöjärjestelmälle yleisesti asetettuun tavoitteeseen kiinteistörekisterin informatiivisuuden lisäämisestä. Kun sopimusjärjestelyistä ei varsinaisesti päästä eroon, kiinteistörekisteri kärsii myös jatkossa vähintään jonkinasteisesta informaatiovajeesta.

³⁵³ Esim. Markkula 2017, s. 15.

vahingonkorvausoikeudellisia tilanteita sekä kasvattaa mahdollisuuksia erilaisiin naapurusoikeudellisiin kiistoihin. Erityisesti tämänkaltaisten kysymysten osalta mahdollinen ensimmäinen 3D-kiinteistöjen keskinäisiä suhteita koskeva oikeustapaus tulee olemaan merkittävässä roolissa. Tältä osin olisi perusteltua pohtia myös *de lege ferenda* tulisiko kiinteistöjen keskinäisiä suhteita säännellä joko lainsäädännön tai ohjeistuksen tasolla.³⁵⁴ Lähtökohtaisesti laaja sopimusvapaus palvelee hankkeen toteuttajan intressejä parhaiten. Jos kuitenkin käytännössä tullaan havaitsemaan uusia ennennäkemättömiä riskimahdollisuuksia kiinteistöjen keskinäisissä suhteissa, olisi lainsäädännön tai vähintään ohjeistuksen antaminen perusteltua. Toistaiseksi hankkeen toteuttajan voinee katsoa ottavan vähintään jonkinasteisen riskin kiinteistöjen keskinäisissä suhteissa realisoituvista ongelmista hyödyntäessään 3D-kiinteistönmuodostusta.

Vaikka 3D-kiinteistönmuodostuksen myötä syntyvät erilliset omistusyksiköt selkeyttävät kiinteistöjen käyttämistä vakuustarkoituksiin, liittyy 3D-kiinteistöjen vakuuskäyttöön samanaikaisesti eräitä riskejä. Näitä riskejä ja erityisesti 3D-kiinteistön vakuusarvon määräytymiseen liittyvää problematiikkaa on käsitelty yksityiskohtaisemmin kappaleessa 4.2.2. 3D-kiinteistöjärjestelmän hyödynnettävyyteen tulee olennaisesti vaikuttamaan kiinteistöarvioijien suhtautuminen 3D-kiinteistöihin. Tyypillisesti katsotaan, että mitä vähemmän epävarmuustekijöitä kiinteistöön liittyy, sitä korkeammaksi sen taloudellinen arvo muodostuu. 3D-kiinteistö on näennäisesti selkeä vakuusobjekti, sillä kyse on itsenäisestä kiinteöstä. Toistaiseksi on kuitenkin mahdotonta pätevästi esittää, millainen 3D-kiinteistön arvo todellisuudessa on, tai miten 3D-kiinteistö vaikuttaa esimerkiksi sen alapuolisen kiinteistön arvoon. 3D-kiinteistöjen riippuvuussuhde voi aiheuttaa perustavanlaatuisia ongelmia vakuuskohteen realisoitavuuden kannalta esimerkiksi tilanteessa, jossa samassa rakennuskokonaisuudessa sijaitseva rakennus tuhoutuu, eikä 3D-kiinteistöä voi käyttää sen suunnitellun käyttötarkoituksen mukaisesti. Vakuusarvon määräytymisen osalta riskipositio on rahoittajalla, mutta rahoittajan riski luonnollisesti allokoituu myös hankkeen toteuttajaan.

Lisäksi omia riskejänsä liittyy 3D-kiinteistön vakuutus-, ylläpito- ja uudelleen rakentamiskysymyksiin.³⁵⁵ *Paulssonin* mukaan Ruotsissa vakuutusyhtiöiden asettamat vaatimukset 3D-kiinteistöjen paloturvallisuudelle ja muille seikoille ovat vaikuttaneet

³⁵⁴ Ks. myös kappale 4.1.3, jossa on käsitelty Ruotsin lainsäädäntöön 3D-kiinteistönmuodostuksen sallimisen yhteydessä lisättyjä naapurusoikeudellisia säännöksiä. Katson, että 2D- ja 3D-kiinteistöjen välisiä suhteita määrittelevien säännösten lisäämistä myös kansalliseen lainsäädäntöömme tulisi harkita.

³⁵⁵ Ks. myös Villikka 2002, s. 39.

jossain määrin siihen, onko 3D-kiinteistönmuodostusta voitu hyödyntää. Ruotsissa 3D-kiinteistö vakuutetaan vastaavasti kuin perinteiset kiinteistöt, mutta 3D-kiinteistön erityispiirteet voidaan huomioida vakuutusmaksuissa.³⁵⁶ Kiinteistöarvioijien suhtautumisen lisäksi 3D-kiinteistönmuodostuksen hyödynnettävyyteen vaikuttaa siis myös muun muassa vakuutusyhtiöiden näkemys 3D-kiinteistöille myönnettävistä vakuutuksista ja niiden ehdoista. Harkitessa 3D-kiinteistön muodostamista tulisi täten käydä jo hankesuunnittelun alkuvaiheessa neuvotteluja vakuutusyhtiöiden kanssa, myönnetäänkö ja millä ehdoin ja kustannuksin suunnitellulle 3D-kiinteistökohteelle vakuutusta. Tämä on merkityksellistä, sillä nykyisissä hankeprosesseissa kiinteistön vakuutuksista sopiminen on voitu jättää melko myöhäiseenkin vaiheeseen. 3D-kiinteistöille erityisen riskialttiita ovat myös erilaiset olosuhteiden muutostilanteet, sillä 3D-kiinteistö reagoi ympäröivissä kiinteistöissä tapahtuviin muutoksiin herkemmin kuin perinteiset kiinteistöt.

Kun kyseessä on täysin uusi instrumentti, joka aiheuttaa muutoksia totuttuun kiinteistönmuodostusprosessiin, tulee hankkeen toteuttajan perehtyä järjestelmän käyttöönottoon sekä omaksua uusia menettelytapoja. Muutokset totutuissa prosessivaiheissa voivat olla riskialttiita, jos uusia menettelyjä ja järjestelmän ominaispiirteitä ei tunneta tarpeeksi hyvin. 3D-kiinteistönmuodostusprosessissa hankkeesta sopiminen siirtyy entistä aikaisempaan vaiheeseen. Lisäksi tieto 3D-kiinteistönmuodostuksesta tulisi olla pääsääntöisesti tiedossa jo jopa kaavoitusvaiheessa. 3D-kiinteistönmuodostus tarkoittaa perinteisen ajattelutavan muuttumista myös sijoittajanäkökulmasta. Toistaiseksi on vaikeaa arvioida, ollaanko sijoittajamaailmassa valmiita sitoutumaan hankkeeseen jo tavallista aikaisemmin. 3D-kiinteistöt tuovat enemmän esiselvitystarpeita kuin perinteiset 2D-kiinteistöt. Prosessin näkökulmasta esisopimusvaihe korostuukin ennennäkemättömästi. 3D-kiinteistönmuodostusprosessi on osin riskialtis jo pelkästään siitä näkökulmasta, että muutokset lakiteksteihin olivat minimaalisia, eivätkä ne juurikaan ohjaa 3D-kiinteistönmuodostusta. Tarkoituksenmukaisuusvaatimus, asemakaavan mukaisuus sekä muiden tonttijaon laatimisen yleisten edellytysten noudattaminen asettavat 3D-kiinteistön muodostamiselle vain väljiä kriteerejä. Siksi on toistaiseksi epävarmaa, kuinka tiukat kriteerit 3D-kiinteistön muodostamiselle asetetaan. Lisäksi kaavoituskäytännöt ja harjoitettava maankäyttöpolitiikka voi vaihdella eri kuntien välillä.³⁵⁷

³⁵⁶ Paulsson 2007, s. 91-93.

³⁵⁷ On huomautettava, että 3D-kiinteistöjä koskevan lainsäädännön viranomaiselle jättämä laaja harkintavalta ei ole poikkeuksellista. Kiinteistönmuodostamis- ja rakennuslainsäädännöllä on muutoinkin ominaispiirteistä, että maanomistajan asemaa säännellään joustavin normein, jolloin merkittävään rooliin nousee tosiasiallinen oikeus- ja hallintokäytäntö. Ks. Häkkänen 2016, s. 41. Harkintavaltaa jättävän sääntelyn arvioinnissa korostuu

Tietynasteinen riskipotentiaali seuraa myös 3D-kiinteistönmuodostuksesta aiheutuvista kustannuksista. Ennen päätöstä 3D-kiinteistöjärjestelmän hyödyntämisestä, tulisi hankkeen toteuttajalla olla tieto 3D-kiinteistönmuodostuksesta aiheutuvista kustannuksista, jotta on mahdollista arvioida, tuleeko 3D-kiinteistönmuodostaminen suhteessa siitä aiheutuvaan hyötyyn nähden liian kalliiksi.³⁵⁸ Suurhankkeiden kiinteistöt tekniset toteutuskustannukset harvoin suoraan muodostuvat kustannuksiltaan esteeksi, vaan 3D-kiinteistönmuodostuksen kannalta merkityksellistä on erityisesti siitä aiheutuvat välilliset kustannukset. Suunniteltaessa 3D-kiinteistön sisältävää hanketta, tulisi hankekehittäjällä olla huomattavasti tietoa hankkeesta ja prosessin yksityiskohdista jo hankkeen suunnitteluvaiheessa. Tiedonhankinta on tyypillisesti kallista, jolloin riski realisoituu, jos hanke ei toteudukaan ja alkuvaiheen poikkeuksellisen laaja tiedonhankinta menee hukkaan. Täten jonkinasteinen riskinjako tiedonhankinnasta ja prosessista aiheutuvien kustannusten syntymisestä hankkeen osapuolien kesken olisi perusteltua.

Lisäksi tulee ottaa huomioon, että hallituksen esityksessä monien 3D-kiinteistönmuodostukseen liittyvien kysymysten on katsottu selkeytyvän tulevaisuudessa muodostuvien rutiinien kautta.³⁵⁹ Tosiasiassa 3D-kiinteistönmuodostukselle tuskin tulee syntymään selkeitä rutiineja ainakaan lähivuosina, sillä 3D-kiinteistöjen muodostaminen on korostuneen tapauskohtaista, yksittäiseen hankkeeseen perustuvaa sekä lukumääräisesti vähäistä. Korkeintaan 3D-kiinteistönmuodostusprosessiin voinee syntyvien rutiinien katsoa tuovan jonkinasteista helpotusta.

3D-kiinteistönmuodostusta ei ole myöskään pystytty ottamaan huomioon kaikilla lainsäädännön sektoreilla. Onkin mahdollista, että niissä laeissa, jotka koskevat kiinteistöä tavalla tai toisella, 3D-kiinteistöt voivat synnyttää uusia laintulkintakysymyksiä. Lisäksi toistaiseksi tietynasteisena ongelmana on 3D-visualisoinnin puute. Hankemateriaalien kolmiulotteinen esittäminen nykytekniikalla ei ole varsinainen ongelma, koska teknologiamme mahdollistaa kolmiulotteisen datan esittämisen. Ongelma syntyy siitä, että viranomaistahoilla teknologiaa ei hyödynnetä sen mahdollistaman potentiaalın mukaisesti,

intressipunninta siitä, tulisiko priorisoida enemmän joustavia erityistapaukset huomioon ottavia säännöksiä vai eksakteja kriteerejä sisältäviä säännöksiä, jotka turvaisivat muun muassa yhdenvertaisuuden paremmin. Tämä arviointi voidaan liittää laajempaan keskusteluun ympäristöoikeudelle tyypillisistä joustavista normeista. Ks. joustavista normeista ja niiden kiinteytys-, täsmentämis- ja konkretisointimekanismeista Määttä 2005, s. 265-296 sekä tulkinnanvaraisten ympäristöoikeudellisten normien arvosidonnaisuudesta Belinskij – Paloniitty – Soinen 2015, s. 619 ss.

³⁵⁸ 3D-kiinteistönmuodostuksesta aiheutuvia hyötyjä voi kuitenkin olla vaikeaa punnita siitä aiheutuviin kustannuksiin. Ks. kappale 3.2.1.

³⁵⁹ Ks. esim. HE 205/2017 vp, s. 33.

koska tätä ei lainsäädännössä edellytetä. Jotta kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta saataisiin paras mahdollinen hyöty, tulisi kaavat, rakennuspiirustukset ja rakennuslupamateriaali voida esittää kolmiulotteisesti. Kolmiulotteisten kohteiden selkeys ja informaatioarvo vähentyy, jos ne ovat esitettävissä vain kaksiulotteisesti.

6. JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

Kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän erityispiirteiden tarkastelu osoittaa 3D-kiinteistönmuodostusta koskevien lainsäädäntömuutosten olleen osin puutteellisesti valmisteltuja, jolloin kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän hyödyntäminen vaatii hankkeen toteuttajalta erityistä huolellisuutta. Lisäksi kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä uutena ilmiönä on korostuneen moniulotteinen, jolloin 3D-kiinteistönmuodostuksen tosiasialliseen hyödynnettävyyteen vaikuttaa merkittävästi kiinteistöhankeisiin liittyvien sidosryhmien suhtautuminen järjestelmän käyttöönottoon. Nämä lähtökohdat huomioon ottaen tutkielmassa tehtyjä päähavaintoja voidaan systematisoida alussa esiteltyjen neljän tutkimuskysymyksen erottelun avulla.

Kolmiulotteista kiinteistönmuodostamisprosessia tarkasteltaessa havaitaan tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen, asemakaavan mukaisuuden sekä muiden tonttijaon laatimisen yleisten edellytysten asettavan 3D-kiinteistönmuodostamiselle vain väljiä kriteerejä. Näin ollen on toistaiseksi epävarmaa, kuinka tiukat vaatimukset 3D-kiinteistönmuodostamiselle kiinteistönmuodostuksesta vastaavien viranomaistahojen toimesta asetetaan. Hankkeen toteuttajan tulee tuntea kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisprosessi, joka poikkeaa totutusta perinteisestä kiinteistönmuodostamisprosessista. Lisäksi hankkeen toteuttajalla tulisi olla tieto kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän hyödyntämisestä pääasiallisesti jo hankekehitysvaiheessa. Toisin sanoen 3D-kiinteistön sisältävistä hankkeista sopiminen siirtyy entistä aikaisempaan vaiheeseen, jolloin myös erilaisten esiselvitystarpeiden vaatimus korostuu perinteisiin 2D-hankkeisiin verrattuna. Mainittu lähtökohta edellyttää perinteisten toiminta- ja ajattelutapojen muutosta myös sijoittajatahoissa. Toistaiseksi on vaikeaa arvioida, ollaanko sijoittajamaailmassa valmiita sitoutumaan hankkeisiin jo tavallista aikaisemmin. Kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisprosessin kannalta olennaisessa roolissa ovat myös lainsäädäntöön lisätyt 3D-kiinteistöjä koskevat poikkeussäännökset (MRL 81 a §). Poikkeussäännökset tuovat kiinteistönmuodostusprosessiin uudenlaista joustavuutta, kun rakennusluvan ja tontin rekisteröinnin suorittamisjärjestys on valittavissa hankkeen kannalta sopivimmalla tavalla. Lisäksi rakennusrasitteen (MRL 158 a §) sekä yhteisjärjestelymääräyksen (MRL 164 a §) perustamisen mahdollisuus ilman sen kiinteistön omistajan suostumusta, jonka kiinteistön käyttöä määräys rasittaa, nostavat 3D-kiinteistöt erityisasemaan.

Arvioitaessa 3D-kiinteistöjärjestelmän konkreettista potentiaalia kolmiulotteisten rakennushankkeiden juridisena toteuttamisvälineenä on korostettava järjestelmän vaihtoehtoisuutta. 3D-kiinteistönmuodostuksesta tulee vain yksi vaihtoehto lisää jo omaksuttujen kolmiulotteisten hankkeiden toteuttamiskeinojen rinnalle, jolloin kolmiulotteisen rakennushankkeen tarkoituksenmukaisimman järjestelykeino valinnassa korostuu hankekohtainen harkinta. Kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän hyödyntämisen pääasialliseksi motiiviksi voi olettaa muodostuvan 3D-kiinteistöistä syntyvät taloudelliset edut. Taloudellisia etuja 3D-kiinteistönmuodostuksen myötä voi syntyä ensinnäkin vakuusjärjestelyjen selkeytymisen tai kiinteistöveroohyötyjen kautta. Lisäksi uudisrakentamisessa rakennettavien tilojen myynti voi olla 3D-kiinteistönmuodostuksen myötä helpompaa eri käyttötarkoitusten muodostaessa selkeät itsenäiset omistusyksiköt. Itsenäiset rekisteriyksiköt mahdollistavat myös aiempaa yksinkertaisemmin hankkeiden toteutuksen ajallisen pilkkomisen. Tämä taas tyypillisesti helpottaa hankkeen rahoituksen järjestämistä, kun hankekokonaisuutta voidaan käsitellä pienemmissä osissa. Ulkomaisille sijoittajille 3D-kiinteistöt näyttäytyvät lähtökohtaisesti selkeämpänä juridisena järjestelynä kuin sopimusperusteiset järjestelyt, jolloin 3D-kiinteistönmuodostusta voi olla perusteltua hyödyntää erityisesti hankkeissa, joihin on tarkoitus saada ulkomaisia investoijia mukaan.

Tutkielmassa arvioiduista eksakteista hanketyypeistä 3D-kiinteistönmuodostuksen potentiaali on suurimmillaan kansirakentamishankkeiden sekä maanalaisten hankkeiden kohdalla. 3D-kiinteistönmuodostus voi mahdollistaa myös yhtenäisen käyttötarkoituksen sisältävän kiinteistön, kuten asuintornitalon, pilkkomisen kerroksittain erilaisiin kiinteistöihin. Luvussa 5.2.3 havaitun tavoin, yhtenäisen käyttötarkoituksen sisältävän rakennuksen pilkkominen useammaksi kiinteistöksi on kuitenkin riskialtista, jos kiinteistöjen keskinäisiä vahingonkorvaus- ja vakuutus oikeudellisia vastuusuhteita ei käsitellä vähintään ohjeistuksen tasolla.

Peruskiinteistön ja 3D-kiinteistön omistajan väliset suhteet myös muutoin muodostuvat yhdeksi merkittävimmäksi oikeudellisesti järjesteltäväksi kysymykseksi tarkasteltaessa 3D-kiinteistöjärjestelmän hyödyntämiseen liittyviä riskejä. Kolmiulotteiset kiinteistöt voivat aiheuttaa täysin uudenlaisia naapurusoikeudellisia kiistoja sekä vahingonkorvausoikeudellisia tilanteita, joita ei osata toistaiseksi ennakoida. 3D-kiinteistöjen poikkeuksellinen riippuvuussuhde muihin kiinteistöihin voi osoittautua riskialttiiksi myös 3D-kiinteistöjen vakuuskäytön näkökulmasta. Vakuuskohteen realisoitavuus on ongelmallista tilanteessa, jossa samassa rakennuskompleksissa toimiva

kiinteistö tuhoutuu esimerkiksi tulipalon johdosta. Näin ollen on myös epävarmaa, kuinka kiinteistöarvioijat tulevat suhtautumaan 3D-kiinteistöjen ja niitä ympäröivien kiinteistöjen vakuusarvoon. Kiinteistöarvioijien suhtautumisen lisäksi 3D-kiinteistönmuodostuksen hyödynnettävyyden kannalta merkityksellisessä roolissa on vakuutusyhtiöiden näkemys 3D-kiinteistöille myönnettävistä vakuutuksista ja niiden ehdoista. Tutkielmassa havaituista ongelmakohdista johtuen sekä ennalta arvaamattomien heijastusvaikutusten seuraamiseksi on korostettava lainsäädäntömuutoksen jälkiarvioinnin merkitystä.³⁶⁰ Lisäksi aiheesta tarvitaan erityisesti oikeudenalarajat ylittävää sekä yhteiskunnalliset ulottuvuudet huomioon ottavaa tutkimusta, jotta 3D-kiinteistöjärjestelmän potentiaali on mahdollista täysimääräisesti hyödyntää.

Lopuksi on syytä muistuttaa, ettei 3D-kiinteistöistä tule odottaa muodostuvan valtavirtaa tai lukumääräisesti merkittävää uutta rekisteriyksikköä. Lukumäärän vähäisyydestä ei tule kuitenkaan tehdä johtopäätöksiä 3D-kiinteistönmuodostuksen hyödyllisyyteen. Kolmiulotteiset hybridihankkeet, kuten REDI tai Tampereen Kansi, ovat yhteiskunnallisesti merkittäviä ja poikkeuksellisia hankkeita. Tämänkaltaisten suurten ja monimutkaisten kiinteistökehityshankkeiden toteutumisen kannalta on tärkeää, että lainsäädäntö tarjoaa mahdollisimman tarkoituksenmukaisen ja toimivan juridisen työkalun hankkeiden operoimiselle.

³⁶⁰ Näin myös Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto 9.11.2017, s. 2. Lainsäädännön arviointineuvosto on viime aikoina korostanut myös laajemmin lakien jälkiarviointijärjestelmän merkitystä tehden aloitteen lainsäädännön jälkiarviointijärjestelmän toteuttamisesta pääministeri Antti Rinteen hallituskaudella. Jälkikäiteisseurannan merkitystä korostetaan erityisesti silloin, kun vaikutusten etukäteisarviointi on vaikeaa. Ks. Aloite lainsäädännön jälkiarviointijärjestelmän luomiseksi 27.3.2019.