

KIINTEISTÖN YHTEISOMISTUS

Alanenpää Niina

Opinnäytetyö

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2024

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijä	Niina Alanenpää	Vuosi	2024
Ohjaaja	Sami Porsanger		
Työn nimi	Kiinteistön yhteisomistus		
Sivumäärä	25		

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli käsitellä perusteellisesti kiinteistön yhteisomistusta sekä yhteisomistussuhteen purkamista. Lisäksi työ pyrkii tarjoamaan konkreettista hyötyä niille henkilöille, jotka kohtaavat yhteisomistussuhteisiin liittyviä kysymyksiä tai mahdollisia ongelmia. Opinnäytetyö voi toimia hyödyllisenä tietolähteenä yhteisomistussuhteisiin liittyvissä kysymyksissä.

Käsittelin kiinteistöä ja siihen liittyvää yhteisomistusta. Tärkeänä osana yhteisomistuksessa ovat oikeudet ja velvollisuudet, joita myös käsittelin. Lisäksi pohdin yhteisomistuksen purkamista sekä hallinnanjakosopimusta, joka rajoittaa oikeutta purkaa yhteisomistus.

Opinnäytetyö toteutettiin hyödyntämällä Lapin korkeakoulukirjaston palveluita ja sähköisiä tietokantoja sekä oikeustapauksia yhteisomistuksen purkamisesta. Keskeisimmät työssä käytetyt lait ovat laki eräistä yhteisomistussuhteista sekä kiinteistönmuodostamislaki.

Avainsanat

hallinnanjakosopimus, halkominen, kiinteistö, lohkominen, uskottu mies, yhteisomistus

Study Programme in Land Surveying
Engineering
Bachelor of Engineering

Author	Niina Alanenpää	Year	2024
Supervisor	Sami Porsanger		
Title	Joint ownership of property		
Number of pages	25		

The purpose of this thesis was to thoroughly deal with joint ownership of property and the dissolution of it. In addition, the aim to was provide tangible benefit to those who encounter questions or potential problems related to joint ownership ratio. The thesis can serve as a valuable source of information on questions related to joint ownership ratio.

This thesis deal with a property and its joint ownership. A central aspect of joint ownership involves rights and obligations, which are also addressed. Additionally, the dissolution of joint ownership discussed, as well as the agreement to divide the possession between joint owners, which restricts the right to dissolve joint ownership.

The material for this thesis was gathered by using various electric databases and collecting sources from Lapland University Consortium Library, as well as by utilizing legal cases on the dissolution of joint ownership. The most important acts being the law of the Act of Certain Co-ownership Relations and Real Estate Formation Act.

Key words agreement to divide the possession between joint owners, partitioning, real estate, parceling, trustee, joint ownership

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	6
2 KIINTEISTÖ.....	7
2.1 Kiinteistön määritelmä	7
2.2 Kiinteistön omistaminen.....	8
3 YHTEISOMISTUS	10
4 YHTEISOMISTAJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET	12
4.1 Oikeuksista ja velvollisuuksista.....	12
4.2 Uskotun miehen määräämisen oikeus.....	13
5 HALLINNANJAKOSOPIMUS.....	15
5.1 Kiinteistöä koskeva hallinnanjakosopimus.....	15
5.2 Hallinnanjakosopimuksen sisältö	16
6 YHTEISOMISTUKSEN PURKAMINEN	17
6.1 Lohkominen	17
6.2 Halkominen.....	18
6.3 Uskotun miehen määrääminen ja kiinteistön tai osuuksien myynti	19
7 OIKEUSTAPAUKSIA YHTEISOMISTUKSEN PURKAMISESTA.....	21
7.1 Paritalokiinteistöä koskevan yhteisomistuksen purkaminen	21
7.2 Kiinteistön yhteisomistuksen purkaminen	22
8 POHDINTA	23
LÄHTEET	24

KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
KKO	Korkein oikeus
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aiheena on käsitellä kiinteistön yhteisomistusta. Kiinteistön yhteisomistus on yksi tyypillisin yhteisomistajuussuhde. Yhteisomistussuhteet aiheuttavat usein haasteita ja konflikteja. Se voi muodostua joskus osapuolille epätarkoituksenmukaiseksi tai hankalaksi, sillä yhteisomistussuhteet aiheuttavat usein haasteita ja konflikteja. Usein erimielisyyksiin johtaa näkemykset kiinteistön käytöstä, päätöksenteosta tai mahdollisista muutoksista. Myös yhteisomistajan mahdolliset taloudelliset vaikeudet voivat aiheuttaa riitoja. Haasteiden ratkaiseminen vaatii tietoa yhteisomistuksesta sekä -omistajan eri mahdollisuuksista.

Yhteisomistussuhteet jaetaan määräosaiseen ja jaottomaan yhteisomistukseen. Opinnäytetyössäni keskityin käsittelemään aihetta määräosaisen yhteisomistuksen kautta. Tutkin yhteisomistusta sekä siihen liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia. Käsittelen kiinteistöä käsitteenä sekä siihen syntyvää omistusoikeutta. Lisäksi pohdin hallinnanjakosopimusta, koska sillä voidaan rajoittaa oikeutta purkaa yhteisomistus. Yhteisomistuksen purkamiseen ei vaadita kaikkien yhteisomistajien suostumusta, mikä aiheuttaa asianosaisille usein haasteita. Tämän tyyppisissä tilanteissa asianosaiset eivät aina tiedä miten edetä asiassa, joten käsittelen myös yhteisomistuksen purkamisen eri vaihtoehtoja. Tähän liittyen käyn lopuksi läpi pari oikeustapausta. Hyödynsin opinnäytetyössäni Lapin korkeakoulukirjaston palveluita ja sähköisiä tietokantoja. Tärkeimmät työssä käytetyt lait ovat laki eräistä yhteisomistussuhteista sekä kiinteistönmuodostamislaki.

Idea tutkia kiinteistön yhteisomistusta lähti mielenkiinnosta. Opinnäytetyön tavoitteena on toimia hyödyllisenä tietolähteenä yhteisomistussuhteisiin liittyvissä kysymyksissä. Lisäksi tavoitteena on tutkia kiinteistön yhteisomistukseen ja sen purkamiseen liittyviä ongelmia sekä niiden ratkaisukeinoja.

2 KIINTEISTÖ

2.1 Kiinteistön määritelmä

Kiinteistö on määritelty lakisääteisesti kiinteistönmuodostamislaisissa. Sen mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan maanomistuksen yksikköä tai muuta erillistä yksikköä, joka tulee merkitä kiinteistörekisteriin kiinteistönä. (KML 554/1995 1:2§.) Kiinteistöt yksilöidään kiinteistörekisteriin neliosaisen kiinteistötunnuksen avulla. Kiinteistörekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos sekä joidenkin kuntien kiinteistöinsinööri. (Kiinteistörekisterilaki 4–5§.) Kiinteistörekisteri sisältää tiedot kiinteistön sijainnista, kiinteistötunnuksesta ja pinta-alasta sekä muista tiedoista. Tiedot päivitetään maanmittaustoimitusten sekä viranomaispäätösten kautta. (Kiinteistörekisterilaki 7§.)

Yleensä kiinteistöt ovat tiloja tai tontteja, jotka merkitään kiinteistörekisteriin kiinteistöinä. Tontilla tarkoitetaan asemakaava-alueella sijaitsevaa kiinteistöä, kun taas tila on asemakaavoituksen ulkopuolella. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors, 2010, 21.) Kiinteistö sisältää siihen kuuluvat alueet sekä osuudet yhteisiin alueisiin. Näitä ovat maa- ja vesialueet, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin. Kiinteistöön kuuluvat myös rasiteoikeudet, kuten tieoikeus. (Kiinteistörekisterilaki 2§.) Kiinteistöön sisältyvät myös ne rakennukset, jotka sijaitsevat kiinteistön samalla maapohjalla ja joiden omistaja on myös sen maapohjan omistaja. Lisäksi siihen sisältyvät muut kiinteät esineet, kuten laiturit ja lipputanko sekä puut, jos ne voidaan katsoa sijaitsevan pysyvästi kiinteistöllä. (Kasso 2014, 6.) Kiinteistö on siis yksinkertaistettuna kiinteistörekisteriin merkitty rakennettu tai rakentamaton vesi- tai maa-alue tai sen osa, johon kuuluvat siinä sijaitsevat rakennukset ja kiinteä omaisuus. Yleensä arkikielessä kaikista kiinteistörekisteriyksiköistä puhutaan sanana kiinteistö.

Kiinteistön tiettyä rajoiltaan määrättyä maa- tai vesialuetta kutsutaan määräalaksi. (KML 554/1995 4:20§). Se on kiinteistön muodostamisen välivaihe, joka on osa emäkiinteistöä siihen asti, kunnes se muodostetaan omaksi kiinteistöksi kiinteistötoimituksella. (Majamaa & Markkula 2016, 15). Kun kaksi tai useampi omistavat yhteisesti kiinteistön, on tällöin kyseessä määräosa. Ennen kiinteistön

jakotoimitusta määräosalla ei ole fyysisiä rajoja. Tällöin määräosaiset omistajat eli yhteisomistajat eivät voi kohdistaa omistusoikeuttaan mihinkään tiettyyn osaan kiinteistöstä. Omistusoikeus koskee tällöin suhteellista osaa koko kiinteistöstä. (Kasso 2014, 4.) Kiinteistönmuodostamislain mukaan määräala muodostetaan erilliseksi kiinteistöksi lohkomalla, kun taas määräosa halkomalla. Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää myös useita kiinteistöjä tai määräaloja samasta tai useasta kiinteistöstä tai yhteisestä alueesta.

2.2 Kiinteistön omistaminen

Kiinteistö syntyy kiinteistötoimituksella, jonka suorittaa Maanmittauslaitos tai kiinteistörekisterin pitäjänä toimiva kunta. Omistusoikeus kiinteistöön voi syntyä monella eri tavalla. Kiinteistöön saadaan omistusoikeus kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. Omistusoikeuden voi saada myös perinnön, testamentin, osituksen tai lunastuksen kautta. (Maakaari 540/1995 1:1§.) Omistusoikeus kiinteistöön voi kohdistua määräosaan tai määräalaan. Kiinteistöt omistetaan usein määräosin, jolloin kyseessä on yhteisomistussuhde. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 28.) Omistusoikeudella tarkoitetaan henkilön oikeutta määrätä ja käyttää kiinteistöä. Omistusoikeus kiinteistöön syntyy, kun saannolle myönnetään lainhuuto. (Maakaari 540/1995 10:1§.) Kiinteistön saanto on omistusoikeuden siirtymistä tai vaihtumista. Jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön saannolleen lainhuudon. Myös kiinteistön määräosan saanto on yhtä lailla lainhuudatusvelvollinen kuin kokonaisen kiinteistön saanto. (Maakaari 540/1995 11:1§.) Vaikka määräalalla ei ole rekisteriyksikköä, myönnetään sen saannolle lainhuuto samalla tavalla kuin kokonaisen kiinteistön saannollekin. (Maakaari 540/1995 14:6§).

Usein kiinteistön omistaminen edellyttää myös osittain toisen kiinteistön käyttöä. Esimerkiksi usein omalle kiinteistölle kulkeminen vaatii toisen kiinteistöllä sijaitsevan tien käyttämistä. Tällaisia oikeuksia ja velvollisuuksia kutsutaan rasiiteiksi. (Kasso 2014, 17.) Usein kiinteistön hallinta ja omistusoikeus ovat erillisiä. Kiinteistön hallintaoikeus voi olla suoraa tai epäsuoraa omistamista. Suorassa omistamisessa kiinteistön omistaja käyttää ja hallitsee kiinteistöjään itse. Kun taas epäsuorassa omistamisessa eli välillisessä hallintaoikeudessa kiinteistön hallinta

ja omistaminen ovat eriytetty. Esimerkiksi kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ja maapohjan omistaa jokin yhtiö, mutta rakennusta hallitsee kiinteistöosakeyhtiö. (Kasso 2014, 2.)

3 YHTEISOMISTUS

Yhteisomistuksella tarkoitetaan tilannetta, joka syntyy kahden tai useamman henkilön hankkiessa yhteisesti omaisuutta. Kiinteistön katsotaan olevan yhteisomistuksessa silloin, kun kaksi tai useampi henkilö omistaa samansuuruiset määräosat kiinteistöstä, ellei muuta ilmene. (YhtOmL 180/1958 1§.) Yhteisomistus voi olla omistajien alkuperäinen tavoite, jolloin he ovat hankkineet useamman henkilön johdosta kiinteistön yhteiseksi tai se voi tulla joskus myös tahtomatta.

Yhteisomistus syntyy kaupalla, perinnönjaon seurauksena tai lahjoituksella. Yhteisomistussuhteet voidaan jakaa määräosaiseen eli jaolliseen sekä jaottomaan yhteisomistukseen. Yleisemmässä omistussuhteessa eli määräosaisessa yhteisomistuksessa omistusoikeus on jaettu määräosiin, esimerkiksi siten että A:lle kuuluu 1/3 kiinteistöstä ja B:lle kuuluu 2/3 kiinteistöstä. (Kaisto & Tepora 2012, 273.) Kaupalla saatu yhteisomistus on yleensä jaollista yhteisomistusta, ellei kauppakirja tai jokin muu selvitys muuta osuussuhdetta. Esimerkiksi jos ostajina ovat henkilöt, jotka ovat avioliitossa, on omistusoikeus tällöin jaollista, sillä kummallakin puolisoilla on oma varallisuuspiirinsä. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors, 2010, 192–193.)

Jaoton yhteisomistus on poikkeusluontoista, mikä on olemassa vain lakimääräisesti, eikä sitä luoda erikseen millään sopimuksella. Se edellyttää jotain yhteistä varallisuusyhteyttä eli varallisuuspiiriä. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors, 2010, 192.) Yleisin jaottoman yhteisomistuksen muoto on kuolinpesä, joka syntyy, kun kiinteistön omistaja kuolee, jolloin hänen perillisensä tulevat hänen tilalleen kuolinpesän osakkaiksi. Kuolinpesässä perillisille yhteisomistus on jaotonta, eikä kukaan osakkaista omista mitään määrättyä osaa kiinteistöstä. Kuolinpesän perinnönjaon jälkeen omistussuhde muuttuu määräosaiseksi. (Mikkola 2017, 91.) Jos jakamaton kuolinpesä haluaa hakea yhteisesti omistusta kiinteistöön, se voidaan myöntää yhteisesti kaikille kuolinpesän osakkaille. (Mikkola 2017, 86) Kuolinpesän yhteisomistuksessa olevan kiinteistön määräämisestä täytyy kaikkien osakkaiden olla samaa mieltä.

Kiinteistö, joka annetaan lahjana useammalle kuin yhdelle osapuolelle, syntyy siihen yhteisomistus. Kiinteistön luovutus tapahtuu tällöin vastikkeettomasti tai suoritettava vastike on niin vähäinen, että sitä voidaan pitää lahjana. Kiinteistön lahjoittamisesta on laadittava lahjakirja. Lahjan luovuttajalla on oikeus määrätä luovutuksensaajien omistussuhteet. Kun lahjoituksen kaikki osapuolet allekirjoittavat lahjakirjan, siirtyy omistusoikeus, ellei toisin sovita. Esimerkiksi lahjan luovutuksen omistusoikeuden siirtyminen voidaan asettaa riippuvaksi, jostakin tietystä lahjakirjan ehdon täyttämisestä. (Mikkola 2017, 20–21.) On hyvä muistaa kuitenkin, että sellaisessa tapauksessa, jossa henkilö omistaa yksin paritalon ja myy toisen huoneiston paritalosta toiselle henkilölle, näistä henkilöistä ei tule paritalon yhteisomistajia.

4 YHTEISOMISTAJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

Kun usealla henkilöllä on oikeuksia ja velvollisuuksia johonkin esineeseen, tässä tapauksessa kiinteistöön, on tavallista, ettei kiinteistöä koskevissa asioissa olla aina samaa mieltä. Tällaisia erimielisyyksiä varten on säädetty laki eräistä yhteisomistussuhteista. Kiinteistötoimituksia taas säätelee kiinteistönmuodostumislaki, jota sovelletaan kiinteistöjen purkamiseen sekä muodostamiseen. (Kasso 2014, 59).

4.1 Oikeuksista ja velvollisuuksista

Suomessa kiinteistöjä hallitaan oikeudellisesti monella eri tavalla verrattuna muihin maihin. Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet sekä velvollisuudet ovat merkitty kiinteistötietojärjestelmään. (Kasso 2014, 17.) Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät yhteisomistajien omistusosuuksien mukaisesti. Määräosaisessa yhteisomistuksessa yleissäädöksenä on laki eräistä yhteisomistussuhteista, josta puhutaan yleensä yhteisomistuslakina. Lakia noudatetaan, kun kaksi tai useampi henkilö omistavat yhdessä omaisuutta kuten kiinteistön tai irtaimen esineen. Yhteisomistuslakia ei sovelleta jaottomassa yhteisomistuksessa, vaan sitä säädellään erityissäädöksin.

Yhteisomistuksen oikeudet ja velvollisuudet jakautuvat yhteisomistajien kesken omistusosuuksien mukaisesti. Yhteisomistajalla on oikeus luovuttaa osuutensa ja tehdä omia päätöksiä ilman, että hänen täytyy kuulla muita yhteisomistajia. Yksi omistajista voi siis esimerkiksi myydä oman osuutensa ilman kuulematta toisia yhteisomistajia. Jokaisella yhteisomistajalla on oikeus myös käyttää kiinteistöä, kunhan se ei häiritse muiden omistajien oikeuksia. (YhtOmL 180/1958 1–3§.) Kiinteistön yhteisomistajalla on oikeus myydä tai luovuttaa määräosa kiinteistöstä kuulematta toisia yhteisomistajia. Määräosan omistajalla ei ole kuitenkaan oikeutta ilman muiden yhteisomistajien suostumusta sellaiseen toimenpiteeseen, joka koskee koko kiinteistöä. (YhtOmL 180/1958 4§.)

Kiinteistön jakamista osuuksien mukaan voi rajoittaa muun muassa alueella oleva kaavoitus. (Kasso 2014, 389). Yhteisesti omistamaa kiinteistöä koskevassa

kiinteistötoimituksessa jokaisella yhteisomistajalla on oikeus käyttää puhevaltaansa kiinteistön osalta. Jos heidän vaatimuksensa ovat ristiriitaiset keskenään, tällöin toimitusmiehet ratkaisevat, miten kunkin osapuolen vaatimukset otetaan huomioon toimituksessa. (KML 554/1995 5:19§).

Kiinteistön yhteisomistajat voivat sopia kiinteistön hallinnan jaosta, joka on hyvä vaihtoehto yhteisomistajien riitojen välttämiseksi. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen jälkeen koko kiinteistöön ei voida enää kohdistaa kiinnityksiä vaan jokaisella sopimuksen osapuolella on itsenäinen oikeus hakea kiinnitystä omaan hallinta-alueeseen. Yhteisomistajalle on tärkeää huolehtia hallinnan suojaamisesta, jotta omistajalla on hyvä suoja kiinteistöosuutensa käytölle. Tällä tavalla voidaan tehokkaasti torjua oikeustoimiin ryhtymistä. Hallinnanjakosopimus määrittelee yhteisomistajalle oikeudet ja velvollisuudet tietylle alueelle, jolloin yhteisomistajan oikeusasema on verrattavissa yksinomistajaan. (Mikkola 2017, 99–100).

4.2 Uskotun miehen määräämisen oikeus

Yhteisomistuksessa voi joutua helposti sellaiseen tilanteeseen, jossa ristiriitoja ei saada keskenään ratkaistua. Tällöin jokaisella yhteisomistajalla on oikeus hakea oikeudelta uskottu mies hoitamaan ja hallinnoimaan yhteisesti omistamaa kiinteistöä. (YhtOmL 180/1958 6§). Kun oikeudelle saapuu hakemus uskotun miehen määräämisestä, on jokaisella yhteisomistajalla oikeus tulla kuulluksi. Oikeus voi evätä hakemuksen, jos määräämiselle ei ole riittäviä perusteita. Jos hakemus katsotaan olevan pätevä, määrätään uskottu mies määrääjäksi tai toistaiseksi tehtävänsä. (YhtOmL 180/1958 5§). Oikeus voi määrätä uskotuksi mieheksi sellaisen henkilön, joka siihen suostuu sekä on siihen kykeneväinen. Myös yhteisomistaja voidaan määrätä uskotuksi mieheksi. (YhtOmL 180/1958 13§). Tuomioistuimien voi määrätä useampiakin uskottuja miehiä kiinteistön hallinnoimiseen, sillä laki ei määritä uskottujen miesten lukumäärää. Tällöin uskottujen miesten tulee tehdä päätökset yhteisymmärryksessä, ellei toisin mainita. (Mikkola 2018. 48.) Uskottu mies voidaan myös hakea hoitamaan pelkästään kiinteistöllä sijaitsevaa yhteistä rakennusta, eikä välttämättä koko kiinteistöä.

Oikeudella on mahdollisuus erottaa uskottu mies tehtävästään yhteisomistajan hakemuksesta tai ilman hakemusta, jollei uskottu mies ole tehtäväänsä sopiva. Yhteisomistuslakiin on säädetty muiden yhteisomistajien suojaksi myös mahdollisuus valittaa uskotun miehen määräämisestä. (YhtOmL 180/1958 14–15§.) Yhteisomistuksessa usein haasteita aiheuttaa päätöksenteko. Aina ei kuitenkaan ole uskotun miehen hakemisessa kyse yhteisomistajien välisistä riitaisuuksista, vaan yksi yhteisomistajista voidaan haluta hallinnoimaan yksinään kiinteistöä selvyyden ja helppouden vuoksi.

5 HALLINNANJAKOSOPIMUS

Hallinnanjakosopimuksia voidaan tehdä sellaisille kiinteistölle, jotka ovat yhteisomistuksessa. Siinä sovitaan alueiden sekä rakennuksien hallinnasta sekä käytöstä. MK 14:3§ mukaan yhteisomistajat voivat kirjata sopimuksen kiinteistön hallinnasta. (MK 14 luku 3§). Laki ei kuitenkaan määrittele hallinnanjakosopimuksen sisältöä, kestoja tai irtisanomista. Käsittelen seuraavaksi hallinnanjakosopimusta, sillä kiinteistöä ei ole aina mahdollista jakaa lohkomalla tai halkomalla, jolloin hallinnanjakosopimus on hyvä vaihtoehto. Hallinnanjakosopimus ei ole kuitenkaan pakollinen yhteisomistajuudessa, mutta se estää usein riitoja, koska sillä pystytään estämään yhteisomistuksen purkaminen. Se on hyvin yleinen esimerkiksi paritalokiinteistöjen kohdalla, koska se mahdollistaa kiinteistön hallinnan ja käytön jakamisen joustavasti.

5.1 Kiinteistöä koskeva hallinnanjakosopimus

Hallinnanjakosopimus on sopimus, jossa yhteisomistajat sopivat kiinteistön hallinnanajoista hallintarajoilla ilman uusien kiinteistörajoiden luomista. Hallintarajojen määrälle ei ole asetettu rajoituksia. Sopimuksessa sovitaan kiinteistön sekä mahdollisten rakennuksien hallinnasta ja käytöstä. Se ei tarkoita, että osaomistajalla olisi omistusoikeus sopimuksessa rajattuun alueeseen, vaan hän vain hallitsee rajattua aluetta ja omistusoikeus pysyy koko maapohjaan määräosaisena. Siinä on hyvä sopia myös yhteisomistajien erilaisista velvollisuuksista, yhteisalueista sekä tulevaisuudessa mahdollisesta kiinteistön jakamisesta. Sopimus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (Kasso 2014, 30; Tepora, Kartio, Koulumäki & Lindfors 2010, 536.)

Sopimus voidaan tehdä joko määräajaksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Kun on olemassa oleva hallinnanjakosopimus, ei yhteisomistusta voida tällöin purkaa. Kiinteistön määräosan uusi omistaja ei voi myöskään vaatia koko kiinteistön myyntiä ja purkaa näin yhteisomistusta. (Järvensivu 2015.) Hallinnanjakosopimuksella ei voi perustaa pysyvää oikeutta, vaan se voidaan tehdä enintään 100 vuoden määräajaksi. Hallinnanjakosopimuksen irtisanomista ei voi aivan va-

paasti tehdä, ellei kyseessä ole toistaiseksi voimassa oleva sopimus, vaan irtisanominen edellyttää olosuhteiden muuttumista. (Mikkola 2017, 98.) Hallinnanjakosopimus estää kiinteistön luovuttamisen uskotun miehen hallintaan. Yhteisomistaja ei voi myöskään hallinnanjakosopimuksen voimassaolon aikana vaatia omaisuuden myyntiä yhteisomistuksen purkamiseksi, vaikka osuutta ei voitaisi erottaa jakamalla. (Mikkola 2017, 100.)

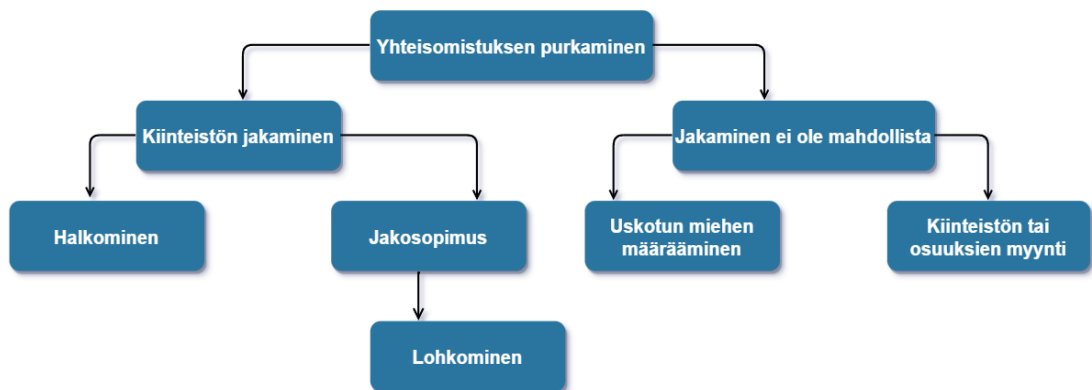
5.2 Hallinnanjakosopimuksen sisältö

Sopimukseen ei kohdistu mitään erityisiä sisältövaatimuksia. Hallinnanjakosopimuksessa tulisi ottaa huomioon ainakin kolme asiaa. Ensimmäisenä tulisi sopia kiinteistön, määräalan tai maakaaren mukaisen käyttöoikeuden jakaminen. Toiseksi tulisi ottaa huomioon muut sivumääräykset, jotka koskevat esimerkiksi nautinnan jakamista, liikenteen järjestämistä, kiinteistön jätehuoltoa, puiden kaatamista ja kiinteistön hallinnan organisointia. Kolmantena on tärkeää huomioida sopimuksen voimaantulo, kesto sekä irtisanomis- tai purkamismahdollisuudet. (Tepora, Kartio, Koulumäki & Lindfors, 2010, 536.)

On tärkeää huolehtia, että sopimuksesta tulee mahdollisimman kattava ja yksiselitteinen, jotta vältetään jatkossa mahdollisilta erimielisyyksiltä. Lopuksi hallinnanjakosopimus kannattaa liittää kiinteistörekisteriin, jolloin se on sitova sopimus myös mahdollisille seuraaville omistajille.

6 YHTEISOMISTUKSEN PURKAMINEN

Mahdollisten riitatilanteiden tullessa yhteisomistus halutaan purkaa. Tämä on riitojen yleisin ratkaisukeino. Yhteisomistustlain mukaan yhteisomistajalla on oikeus saada yhteisomistus puretuksi riippumatta osuuden suuruudesta, eikä yhteisomistuksen purkaminen vaadi kaikkien omistajien suostumusta. (YhtOmL 180/1958 4§). Purkaminen voi tapahtua usealla eri tavalla, jotka näkyvät alla olevassa kuviossa 1.



Kuvio 1. Yhteisomistuksen purkaminen

Isoista kiinteistöistä voidaan helposti muodostaa halkomisella uudet omat kiinteistöt jokaiselle yhteisomistajalle. Yhteisomistajalla on oikeus saada osuutensa erotetuksi jakamalla. Jos jakaminen ei ole kuitenkaan mahdollista, suoritetaan kiinteistön yhteisomistuksen purku tai kiinteistön myynti, jos yhteisomistaja niin vaatii.

6.1 Lohkominen

Jos yhteisomistajat pystyvät keskenään sopimaan kiinteistön jakamisesta, on järkevää suorittaa lohkomisen jakosopimuksella. Sopimuksessa tulee osoittaa jokaiselle yhteisomistajalle oma alue jaettavasta kiinteistöstä. (Maanmittauslaitos 2023.) Jos kiinteistö on laaja, jakosopimuksella on hyvä mahdollisuus jakaa kiinteistö joko tasa-arvoisiin palstoihin tai maaston mukaan järkeviin alueisiin. (Majamaa ja Markkula 2016, 80).

Lohkominen on kiinteistötoimitus, jossa voidaan muodostaa itsenäinen uusi kiinteistö tai muodostaa rajoiltaan määritelty alue eli määräala eri kiinteistöksi. Lohkomalla voidaan myös siirtää määräala jo ennestään olevaan kiinteistöön. Kiinteistö, joka muodostetaan lohkomalla voi sisältää useita määräaloja joko samasta tai useasta määräalasta. (KML 554/1995 4:20§.) Lohkomista voi hakea lohkokiinteistön omistaja tai emäkiinteistön omistaja. Omistaja voi hakea myös itse oman kiinteistönsä lohkomista haluamiinsa osiin. Hakijalla on oltava lainhuuto määräalaan tai kiinteistöön. Lohkominen tulee vireille lainhuudon myöntämisen jälkeen. (Maanmittauslaitos 2023, 3–4.) Lohkottavaa kiinteistöä kutsutaan emäkiinteistöksi ja määräalasta muodostettua kiinteistöä kutsutaan lohkokiinteistöksi. Kantakiinteistöksi muodostuu se, joka on muodostettu emäkiinteistön omistajalle. (KML 554/1995 4:21§.) Lohkomisen myötä määräalasta muodostuu siis uusi erillinen kiinteistö. Lohkomisen tultua lainvoimaiseksi se rekisteröidään kiinteistörekisteriin.

Mikäli kaikki yhteisomistajat eivät ole hakeneet yhdessä kiinteistön lohkomista, edellytyksenä lohkomiselle on, ettei kukaan toimitukseen saapuva yhteisomistaja vastusta lohkomista. (KML 554/1995 4:23§.) Jos lohkomista ei ole mahdollista suorittaa, on hallinnanjakosopimus tällöin hyvä vaihtoehto.

6.2 Halkominen

Halkomistoimituksessa voidaan purkaa yhteisomistus tai jakaa kiinteistö useiksi tonteiksi tai kiinteistöiksi. Halkomista käytetään yleensä yhteisomistuksen purkamisena silloin, kun yhteisomistajat eivät ole päässeet yhteisymmärrykseen tilan jakamisesta määräaloina tai he eivät ole tehneet jakosopimusta. Yhteisomistuksen halkomisen seurauksena jokaisen omistajan yhteisomistusoikeus muuttuu yksinomistusoikeudeksi itsenäiseen rekisteriyksikköön. (Kaisto ja Tepora 2012, 274).

Kun pohditaan, mitä jakotapaa halkomisessa käytetään, on silloin asianosaisten välinen sopimus etusijalla. Jakotapoja on olemassa kaksi, kokonaisarvo- ja tilushalkominen. Tilushalkominen on niin sanottu perinteinen halkomismenetelmä, jossa tilus jaetaan maapohjanarvon mukaan. Osakkaalle kuuluu se tilusmäärä,

joka sille jyvityksen sekä jakoperusteen mukaan kuuluu. Muut omaisuusosat jakaantuvat osakkaiden kesken sen mukaan, millä tiluksella ne sijaitsevat. Muita omaisuusosia ovat esimerkiksi rakennukset, puusto ja ranta-alueet. Lisäksi omaisuuksien osalta voidaan määrätä tilikorvauksia. Yleensä tilikorvauksia tehdään rakennuksista ja puustosta. (Majamaa ja Markkula 2016, 78.) Kiinteistönmuodostamislain 51 §:n mukaan kokonaisarvohalkomista käytetään, jos osakkaat sopivat niin tai jos se on tarkoituksenmukaista. (KML 554/1995 51§). Kokonaisarvohalkomisessa arvioidaan kokonaisuutena kaikki omaisuusosat. Siinä muodostetaan jokaiselle osakkaalle tila, joka kokonaisarvoltaan vastaa omistamaansa osuutta. Tällöin yksi osakas voi saada osuutensa esimerkiksi metsäpalstana ja toinen rantatonttina. Kokonaisarvohalkomista käytetään usein pienien tilojen halkomisessa tai jos halottavana olevan tilan eri osat ovat huomattavan eriarvoisia. (Majamaa ja Markkula 2016, 91.)

Kiinteistön jakaminen ei kuitenkaan aina ole mahdollista halkomalla esimerkiksi pienen pinta-alan tai kaavoituksen osittamisrajoituksen vuoksi. Tällöin yhteisomistus voidaan purkaa yhteisomistuslaissa säännellyssä menettelyssä. (Majamaa ja Markkula 2016, 80.)

6.3 Uskotun miehen määrääminen ja kiinteistön tai osuuksien myynti

Kiinteistön myyminen on aina viimesijainen keino yhteisomistuksen purkamiseksi. Paras tapa toteuttaa yhteisomistuksessa olevan kiinteistön myynti on sopia yhteisomistajien kesken myynnistä ja päästä yksimieliseen ratkaisuun. Aina tämä ei kuitenkaan onnistu, jolloin uskotun miehen hakeminen tuomioistuimelta voi tulla ajankohtaiseksi, jotta yhteisomistus saadaan purettua.

Jokaisella yhteisomistajalla on oikeus hakea uskotun miehen määräämistä yhteisomistuksen purkamiseksi, joka tarkoittaa käytännössä kiinteistön myymistä. Mikäli yhteisomistuksessa olevan kiinteistön jakaminen ei ole mahdollista tai se aiheuttaisi kohtuuttomia kustannuksia tai alentaisi merkittävästi sen arvoa, voi tuomioistuin määrätä kiinteistön myytäväksi kuultuaan kaikkia yhteisomistajia. (Kasso 2014, 389.) Mikäli tuomioistuin katsoo, että on olemassa edellytykset us-

kotun miehen määräämiselle tai kiinteistön myymiselle, se määrää uskotun miehen huolehtimaan kiinteistön myymisestä sekä kauppahinnan jakamisesta. (Mikkola 2017, 62.) Yhteisomistajilla on oikeus vaikuttaa siihen, myydäänkö kiinteistö huutokaupalla vai yksityismyynnillä. Yhteisomistajat voivat myös asettaa kiinteistölle alimman hinnan. Lopulta tuomioistuin kuitenkin päättää, millä tavoin omaisuus on myytävä. (YhtOmL 180/1958 10§.)

Uskotun miehen määrääminen ei kuitenkaan poista yhteisomistajilta oikeutta määrätä yhteisesti kiinteistöä. Uskotun miehen velvollisuutena on toimia tehtävässään aina huolellisesti ja sitä voidaan pitää yhteisomistajien asiamiehenä. Esimerkiksi jos kiinteistö huutokaupataan, tällöin uskottu mies muun muassa huolehtii huutokaupan käytännön järjestelyistä. Jos hän toimii yhteisomistajien antamia ohjeita vastaan, joutuu hän korvaamaan aiheuttaneensa vahingon yhteisomistajille. (Mikkola 2017, 53,80.)

Lähtökohtaisesti kiinteistöön kuuluva omaisuus kuuluu kauppaan, ellei toisin ole sovittu. Esimerkiksi jos kiinteistöllä oleva rakennus ei kuulu maapohjan omistajalle, ei se kuulu tällöin kauppaan. Kun päädytään myymään kiinteistö, kauppahinnasta kuuluu kullekin yhteisomistajalle omistusosuuksien mukainen osuus. (Kasso 2014, 390.) Kun kiinteistön myymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman, on se myytävä heti. Päätös saa lainvoiman silloin, kun päätöksestä ei pysty enää valittamaan.

7 OIKEUSTAPAUKSIA YHTEISOMISTUKSEN PURKAMISESTA

7.1 Paritalokiinteistöä koskevan yhteisomistuksen purkaminen

Korkeimman oikeuden päätöksessä KKO 2010:35 oli kyse yhteisomistussuhteen purkamisesta. Korkein oikeus otti kantaa paritalon halkomisen edellytyksiin, sekä millä edellytyksillä yhteisomistajien suullinen tai hiljainen sopimus hallinnan jakamisesta estää halkomisen. (Hakkola 2010, 1105.)

Yhteisomistussuhde oli syntynyt 1950-luvulla. Kiinteistöllä sijaitseva yhteisomistuksessa oleva paritalo, jossa kiinteistön itäpääty oli ollut A:n hallinnassa ja jossa A asui edelleen. B hallitsi länsipäätyä kuolemaansa asti, jonka jälkeen hallinta siirtyi B:n kuolinpesälle. Paritalon keksiosassa sijaitseva sauna- ja pesutilat sekä askarteluhuone, jotka olivat A:n ja B:n yhteiskäytössä. A:lla ja B:lla oli kummallakin lainhuuto puoleen kiinteistöstä. Kiinteistön hallinnasta eikä hoidosta ollut tehty kirjallista sopimusta. B:n kuolinpesän osakkaat vaativat asianosaisten yhteisomistussuhteen purkamista halkomalla. (KKO 2010:35.)

A vastusti toimituksen suorittamista, sillä halkomisessa kiinteistön raja tulisi kulkea paritalon keskeltä. Tällöin se vaatisi rakennuksen muuttamista, joka aiheuttaisi suuria muutostöitä rakennukseen. Toimitusmiehet päättivät, ettei halkomiselle ole esteitä. Maaomikeuden antaman tuomion mukaan halkominen voitiin suorittaa, koska A ja B eivät olleet tehneet hallinnanjakosopimusta, eikä ollut sovittu erityisestä tilanteesta, jossa toinen yhteisomistaja halusi saada osuutensa tilasta erotetuksi. Tällöin halkomisella ei ollut sopimusomikeudellista estettä. A valitti korkeimpaan oikeuteen. Korkein oikeus katsoi, ettei halkomisen kustannukset nouse kohtuuttoman suureksi kiinteistön arvoon nähden, vaan uuden kiinteistörajan kulkiessa paritalon keskeltä, voidaan katsoa kiinteistön arvon nousevan. Korkein oikeus päätti, että uusi kiinteistöraja halkomisen jälkeen voi kulkea paritalon keskeltä. (KKO 2010:35.)

Kiinteistön halkomista koskeva korkeimman oikeuden päätös osoitti, että halkominen onnistuu myös siten, että kiinteistön raja kulkee rakennuksen keskeltä. Tällaiset tapaukset ovat kuitenkin melko harvinaisia.

7.2 Kiinteistön yhteisomistuksen purkaminen

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1998:7 oli kyse veljeksistä, jotka olivat ostaneet tilan vanhemmiltaan vuonna 1964. A ja B omistivat kiinteistön yhtä suurin osuuksin. B asui tilalla mutta kävi muualla töissä. A asui tilalla ja harjoitti päätoimisesti maataloutta ja teki kiinteistölle parannuksia ilman B:n suostumusta. (Mikkola 2017, 67.)

B halusi purkaa yhteisomistuksen ja kiinteistö jaettiin halkomalla. A sai kiinteistön rakennukset sekä pellot ja B sai pääasiassa metsää. Lisäksi A velvoitettiin maksamaan B:lle korvausta 339 718 markkaa. Halkomisen saatua lainvoiman A nosti B:tä vastaan kanteen. A katsoi, että B oli saanut perusteetonta etua sillä perusteella, ettei halkomisessa ollut otettu huomioon tilan arvon nousua. A oli itse kasvattanut kiinteistön arvoa laittamalla siihen enemmän varoja ja työtä kuin B. Kiinteistön arvoa kohottaneet toimenpiteet oltiin tehty ja niihin liittyvät kustannukset olivat syntyneet yli kymmenen vuotta ennen kanteen nostamista. (KKO 1998:7.) Korkein oikeus katsoi, että A on toiminnallaan kohottanut kiinteistön arvoa. Kiinteistön arvoa kohottaneet toimenpiteet voitiin ottaa huomioon purettaessa yhteisomistusta, sillä kiinteistön parannuksia ei ollut tehty tulevaan kiinteistön jakamiseen varautuen. (Mikkola 2017, 67.)

Koska A ei ollut kysynyt B:ltä suostumusta parannuksien tekemiseen, ei B:llä ollut velvollisuutta osallistua toimenpiteiden rahoittamiseen yhteisomistussuhteen aikana.

8 POHDINTA

Yhteisomistuksessa riidat syntyvät usein esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa kesämökki on yhteiskäytössä, mutta käyttöä ja käytön ajankohtaa ei ole sovittu etukäteen. Yhteisomistuksen toimivuuden kannalta on tärkeää, että sen osapuolilla on halua ja kykyä toimia sekä tehdä päätöksiä yhdessä. Järkevin ja halvin tapa purkaa yhteisomistus on päästä kaikkien yhteisomistajien kesken yhteisymmärrykseen osuuden tai mahdollisesti koko kiinteistön myymisestä. Yhteisomistajan kannattaa tehdä tarkat asiakirjat, jotta välttyy jatkossa epäselvyyksiltä. Yleensä ongelmana on se, ettei osuuksien suuruuksista aiheutuvia riitoja osata ennakoida. Esimerkiksi yhteisomistuksessa, joka on syntynyt kiinteistön kaupan kautta, voidaan mahdollisilta ensimmäisiltä epäselvyyksiltä välttyä sopimalla heti kiinteistön kaupassa, mitä kauppaan kuuluu ja mitä ei.

Tavoitteena oli aikaan saada tietolähteenä toimiva työ, joka vastaa yhteisomistussuhteeseen liittyviin kysymyksiin. Lisäksi tavoitteena oli tutkia kiinteistön yhteisomistukseen ja sen purkamiseen liittyviä ongelmia sekä niiden ratkaisukeinoja. Sain aikaan työn, jonka uskon tarjoavan konkreettista hyötyä niille henkilöille, jotka kohtaavat yhteisomistussuhteisiin liittyviä asioita sekä mahdollisia ongelmia. Pyrin hakemaan opinnäytetyön lähteiksi ajankohtaista, luotettavaa sekä monipuolista tietoa. Lopuksi kävin läpi pari oikeustapausta yhteisomistuksen purkamisesta, koska se on aihe, mikä tuottaa eniten riitoja.

Aiemmin työssäni mainitsin yhteisomistuksen jakautuvan määräosaiseen sekä jaottomaan yhteisomistukseen. Koska käsittelin työtäni määräosaisen yhteisomistuksen kautta, niin jatkokehityksenä voisin käsittelyyn lisätä myös jaotonta yhteisomistusta.

LÄHTEET

Hakkola, E. 2010. Onko rakennus jaollinen esine? KKO 2010:35 ja rakennuksen jakamattomuus. Viitattu 29.11.2023 <https://www.edilex.fi/lakimies/74090010>

Hoppu, E. Halila, H., Hemmo, M. & Sisula-Tulokas, L. 2005. Juhlajulkaisu Esko Hoppu 1935–15/1–2005. Suomalainen Lakimiesyhdistys.

Järvensivu, P. 2015. Hallinnanjakosopimus kiinteistössä. Viitattu 3.1.2024 <https://www.asuntokaupanvirheet.fi/hallinnanjakosopimus-kiinteistoissa>.

Kaisto, J. & Tepora, J. 2012. Esineoikeus eurooppalaistuvassa Suomessa. Helsinki: Helsingin Kamari Oy.

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2., uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554. Viitattu 15.11.2023 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554#L4P23>.

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392 Viitattu 16.11.2023 <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1985/19850392>.

KKO 1998:7. Korkeimman oikeuden päätös 22.1.1998/168. Viitattu 2.12.2023 <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1998/19980007#idm46434451455728>.

KKO 2010:35. Korkeimman oikeuden päätös 26.11.2009/1145. Viitattu 1.12.2023 <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2010/20100035>

Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180. Viitattu 20.11.2023 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1958/19580180>.

Maakaari 12.4.1995/540. Viitattu 20.11.2023 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>.

Maanmittauslaitos 2023. Lohkominen. Viitattu 2.1.2024 https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/03/2_Lohkominen.pdf.

Majamaa, M. & Markkula, M. 2016. Kiinteistönmuodostamislaki. Edita Publishing Oy.

Mikkola, T. 2017. Yhteisomistus. Helsinki: WSOYpro

Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., Uudistettu painos. Helsinki: Talentum.