

HALLINNANJAKOSOPIMUS LOHKOMISEN SIJAAN?

Huusko Jussi
Karjalainen Jani

Opinnäytetyö
Tekniikka ja liikenne
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2018

Tekniikka ja liikenne
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijät	Jussi Huusko, Jani Karjalainen 2018
Ohjaaja	Sami Porsanger
Työn nimi	Hallinnanjakosopimus lohkomisen sijaan?
Sivu- ja liitesivumäärä	28

Opinnäytetyön tavoitteena oli käsitellä tontin jakamisen vaihtoehtoisia mahdollisuuksia. Kiinteistö voidaan jakaa lohkomalla tai solmimalla hallinnanjakosopimus. Selvitimme opinnäytetyössä lohkomiseen liittyvät perusasiat, sekä perehdyimme enemmän vaihtoehtoiseen hallinnanjakosopimukseen.

Käsittelimme myös tonttien hintatasoa nykyhetkellä ja sen vaikutusta lohkomiseen verotuksen kautta. Vertailimme lohkomisen ja hallinnanjakosopimuksen eroja, niiden hyötyjä ja haittoja ja kävimme läpi muutamia kiistatapauksia, mitä voi syntyä hallinnanjakosopimuksia laadittaessa.

Opinnäytetyö toteutettiin soveltamalla löydettyä materiaalia ja käyttämällä esimerkkitapauksia aiheesta. Johtopäätöksenä todettakoon, että hallinnanjako voi olla varteenotettava vaihtoehto lohkomiselle, vaikka onkin ehkä hieman vieroksuttu aihe.

Technology, Communication and Transport
Degree Programme in Land Surveying
Bachelor of Engineering

Author	Jussi Huusko, Jani Karjalainen	Year	2018
Supervisor	Sami Porsanger		
Subject of thesis	Agreement to divide the possession between joint owners instead of parceling site?		
Number of pages	28		

The objective of the thesis was to deal with the alternative possibilities of the division of the site. The real estate can be divided by parceling out or by concluding the transfer of possession contract. We clarified in the thesis the basics which are related to the splitting and we studied an alternative the agreement to divide the possession between joint owners more.

We also dealt with the price level of sites at the present time and its effect to the parceling out through the taxation. We compared the differences of splitting and of the agreement to divide the possession between joint owners, their advantages and drawbacks and we went through a few dispute cases which can be formed when the agreement to divide the possession between joint owners are drawn up.

The dissertation was carried out by adapting the material that has been found and by using examples from the subject. It should be stated as a conclusion that the control division can be an alternative worthy of attention for the splitting even though a subject has been perhaps shunned a little.

Key words agreement to divide the possession between joint owners, parceling, real estate, splitting

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	6
2 LOHKOMINEN	7
3 HALLINNANJAKOSOPIMUS	9
3.1 Hallinnanjakosopimus kiinteistöissä	9
3.2 Hallinnanjakosopimuksessa sovittavat asiat	10
4 VERTAILU	14
4.1 Lohkomisesimerkki kustannuksista	15
4.2 Hallinnanjakosopimuksen kustannukset	16
5 VEROTUS LOHKOMISESSA	18
5.1 Tonttien hinnat	18
5.2 Luovutusvoitto	20
6 OIKEUSTAPAUKSIA HALLINANJAOSTA	21
6.1 Tontin yhteisomistus ja hallinnanjakosopimuksen sitovuus	21
6.2 Rakennuspaikan hallinta ja sopimuksen sitovuus	22
6.3 Rakennuspaikan hallinta ja sopimuksen sitovuus muissa tilanteissa ..	24
7 POHDINTA	26
LÄHTEET	28

KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

RN:o	Rakennusnumero
HE	Hallituksen esitys
Vp	Viranomaispäätos
Hm ²	Huoneistoala neliömetreinä
kem ²	Kerrosala neliömetreinä
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KKO	Korkein oikeus

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön aiheena on käsitellä hallinnanjakosopimusta sekä lohkomista tontilla. Lähestyimme aihetta siltä kantilta, että opinnäytetyö toimii apuvälineenä henkilöille, jotka pohdiskelevat tontin myymiseen tai lohkomiseen liittyviä asioita, onko järkevämpää käyttää lohkomisen sijaan esimerkiksi hallinnanjakosopimusta. Keskitymme enemmän hallinnanjakosopimukseen, koska koemme, että se on monelle hieman vieraampi käsite. Pohdimme myös sitä, kuinka tontin hinta ja verotus vaikuttavat siihen, onko tontti kannattavampaa lohkoa vai jakaa hallinnanjakosopimuksella. Käsittelemme lisäksi, millaisia ongelmatapauksia voi syntyä hallinnanjakosopimusta solmittaessa ja käymme läpi muutamia oikeustapauksia aiheesta.

Pohdiskellessamme opinnäytetyön aihetta luimme aiheeseen liittyvän artikkelin päivälehdestä, jossa käsiteltiin tontin lohkomista. Huomasimme, että maanmittausalaan perehtymättömälle ei välttämättä ole tarpeellista tietämystä aiheen kaltaisissa tapauksissa. Opinnäytetyön ohjaajana toimi Sami Porsanger.

Opinnäytetyön tavoitteena on havainnollistaa lohkomisen ja hallinnonjakamisen erot, sitä miten verotus ja hinta vaikuttavat sopimusten tekemiseen ja lohkomiseen sekä käsitellä aihetta esimerkkien kautta. Tavoitteena on saada aikaan helppolukuinen, selkeä ohjeistus asiaa pohdiskeleville.

Opiskeluaikana olemme oppineet sisäistämään erityisesti lohkomisen peruskäsitteen. Lohkominen onkin keskeinen asia sisäistää maanmittausalalla, joten haluamme pohtia myös eri vaihtoehtoja tälle. Tulevan ammattimme kannalta on olennaista ymmärtää hallinnanjakosopimuksen ja lohkomisen eroavaisuudet, etenkin jos työskentelemme tulevaisuudessa kaavoitukseen liittyvissä työtehtävissä. Käsittelemme myös tonttien yleistä hintatasoa nykyhetkellä ja opinnoista olemmekin saaneet paljon apua myös näihin asioihin.

Tässä opinnäytetyössä käytämme pääasiassa internetlähteitä. Tärkeimpinä lähteinä ovat toimineet mm. Maanmittauslaitos ja ajankohtainen lainsäädäntö.

2 LOHKOMINEN

Lohkomisella tarkoitetaan kiinteistötoimitusta, jossa kiinteistöstä erotettava alue eli määräala tai useampia määräaloja muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi. Usein lohkominen liittyy kiinteistökauppaan, mutta myös perintönä tai lahjana saatu määräala lasketaan kiinteistöksi ja on lohkottava. Lohkomalla voidaan myös siirtää määräala toiseen kiinteistöön. (Maanmittauslaitos 2018.)

Lohkomisessa vahvistetaan muodostettavan kiinteistön rajat sekä kiinteistön hyväksi perustetut ja kiinteistöä rasittavat käyttöoikeudet. Tieto uudesta kiinteistöstä tallennetaan julkiseen kiinteistörekisteriin (Maanmittauslaitos 2018).

Määräalan omistajan on haettava omistusmuutoksen kirjaamista kuuden kuukauden kuluessa kauppa- tai muun luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Kirjaamista kutsutaan lainhuudoksi ja sitä haetaan Maanmittauslaitoksesta. Lohkominen tulee vireille automaattisesti lainhuudon myöntämisen jälkeen. Omistaja voi myös itse hakea Maanmittauslaitoksesta oman kiinteistönsä lohkomista haluamiinsa osiin. (Maanmittauslaitos 2018.)

Kun lohkominen on tullut vireille joko lainhuudon seurauksena tai omistajan hakemuksesta, määrää Maanmittauslaitos toimitukselle toimitusinsinööriin ja lähettää määräalan omistajalle ilmoituksen vireille tulosta. Ilmoitus sisältää muun muassa toimitusinsinööriin yhteystiedot. Lisäksi asiakkaalle lähetetään lohkomisen hinnasto. Jos kiinteistörajoissa on epäselvyyttä, lohkomisen yhteydessä voidaan tehdä rajankäynti. (Maanmittauslaitos 2018.)

Kiinteistötoimitusmaksu muodostuu keskimäärin seuraavasti:

- n. 20 % toimituksen valmistelusta ja arkistotutkimuksista,
- n. 30 % toimituskokouksesta ja maastotoista,
- n. 50 % asiakirjojen ja karttojen valmistamisesta sekä toimituksen rekisteröinnistä kiinteistörekisteriin.

Lohkomisen laillistumisen jälkeen toimitusinsinööri rekisteröi toimituksen kiinteistörekisteriin. Hän lähettää toimituksessa kohteena olleiden kiinteistöjen

omistajille kopiot toimitusasiakirjoista ja arkistoi asiakirjat pysyvästi sähköiseen arkistoon. (Maanmittauslaitos 2018.)

3 HALLINNANJAKOSOPIMUS

3.1 Hallinnanjakosopimus kiinteistöissä

Kiinteistö voidaan jakaa joko lohkomalla tai jakamalla hallinto useamman omistajan kesken. Käsitlemme seuraavaksi hallinnanjakosopista ja sen sisältöä tarkemmin, koska aihe on tuntemattomampi ja etenkin vanhemman väestön keskuudessa hieman vieroksuttu. Mielestämme yleisesti kuvitellaan, että tontin pitää olla aina oma, mitä se on myös hallinnanjakosopimusta tehtäessä. Tämä ei kuitenkaan ole kaikille täysin selkeää.

Hallinnanjakosopimuksia on mahdollista tehdä mm. sellaisille kiinteistöille, joissa omistetaan kiinteistö yhdessä toisten kanssa tai halutaan jakaa tontti muulla tapaa lohkomisen sijaan. Jos alueen kaava sen mahdollistaa, voidaan kiinteistö tietysti jakaa (halkoa tai lohkoa) omistajille ja muodostaa niistä itsenäiset kiinteistöt, ja hallinnanjakosopimusta ei tässä tapauksessa tehdä. Joskus on kuitenkin viisaampaa jättää kiinteistö yhdeksi kokonaisuudeksi ja silloin hallinnanjakosopimus kannattaa tehdä.

Hallinnanjakosopimus on niin kutsuttu normaali sopimus, jossa osapuolet voivat sopia varsin vapaasti siitä, miten alueita tai rakennuksia hallitaan. Hallinnanjakosopimuksen hyötynä onkin esimerkiksi, että koko tontin rakennusoikeuden voi hyödyntää vapaammin kuin tonttia lohkottaessa. Lohkottaessa tontin rakennusoikeudet ovat määriteltä tarkasti ja rakennusten sijoittelu tontin rajalinjaan nähden on tiukempi. Hallinnanjakosopimuksessa voidaan myös määritellä, että osa alueista tai rakennuksen osista on yhteiskäytössä ja osa yksityiskäytössä. (Järvensivu 2015.)

Kiinteistöllä on tavallisesti useita rakennuksia, jotka kukin omistaja on rakentanut itselleen vain omaa käyttöä varten. Hallinnanjakosopimus ei ole pakollinen, mutta sellainen tulisi ehdottomasti olla, jotta omistajille ei synny riitaisuuksia esimerkiksi juuri omistajanvaihdostilanteissa. Hallinnanjakosopimus vastaa asunto-osaakeyhtiöiden tai kiinteistöosaakeyhtiöiden yhtiöjärjestystä. (Järvensivu 2015.)

3.2 Hallinnanjakosopimuksessa sovittavat asiat

Hallinnanjakosopimuksessa sovitaan hallinnasta ja käytöstä esim. rakentamisesta, jätehuollosta ja hallinta-alueiden rajoista. Kun sopimuksen yksityiskohdat on sovittu, se on syytä rekisteröidä kiinteistörekisteriin. Näin se sitoo myös uusia omistajia omistajanvaihdostilanteissa ja antaa suojaa yhden omistajan velkojia vastaan, jos nimittäin osaomistajan osuus rakennuksineen joudutaan myymään pakkohuutokaupassa. Ilman hallinnanjakosopimusta ja sen rekisteröintiä joudutaan myymään koko kiinteistö ja kaikkien osuudet pahimmassa tapauksessa. Sopimusta voidaan muuttaa vapaasti mutta, jos se on voimassa toistaiseksi, sen muuttamiseen tarvitaan kaikkien suostumus. Jos osaomistaja on pantannut omistuksensa pankille, tarvitaan myös pankin suostumus velkojana. Sopimus voidaan irtisanoa vain olosuhteiden muuttumisen johdosta tai sitten sopimukseen voidaan kirjata päättyminen. Hallinnanjakosopimus ei ole määrämuotoinen kiinteistönkauppasopimus. Siihen riittää kaikkien omistajien allekirjoitus ja kuten sanottu edellä, mielellään rekisteröinti. Hallinnanjakosopimuksella ei siis sovita omistusoikeudesta vaan hallinnasta.

Yhteisomistajien suhteita säätelee laki eräistä yhteisomistussuhteista ja sen 4 § mukaan tarvitaan kaikkien suostumus esinettä koskeviin päätöksiin ja 5 § mukaan jos lupaa ei kaikilta saada, se voidaan hakea oikeudelta. Hallinnanjakosopimuksella sovitaan juuri siitä, miten esinettä tai kiinteistöä hallitaan. (Järvensivu 2015.)

Sopimukseen voidaan kirjata voimassaoloaika. Jos sitä ei ole kirjattu, se on voimassa toistaiseksi. Voimassaolon päättymisen jälkeinen tilanne olisi hyvä kirjata myös sopimukseen.

Hallinnanjakosopimuksessa sovitaan esim.

1. Sopijaosapuolet

2. Kiinteistö; kaupunginosa, kortteli ja tontti tai kylä, tila ja RN:o.

3. Merkitään osaomistajien omistusoikeuksien suhde esim. 1/5.
4. Yksilöidään kiinteistöön kohdistuvat velvoitteet ja oikeudet, jos sellaisia on. Tämä koskee ulkopuolisia ja omistajien keskinäisiä käyttö-, kustannus- ja muita velvoitteita ja oikeuksia.
5. Yksilöidään omistajien omistusosuudet pinta-aloihin ja hallinta-alueisiin käyttämällä liitekarttaa apuna. Omistuksen ja alan pitäisi vastata toisiaan edes jollain likimääräisyydellä.
6. Kirjaan kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ja yksilöidään osaomistajien rakennusoikeudet. Erityisesti pitäisi sopia käyttämättä jääneen rakennusoikeuden tai tulevan rakennusoikeuden jaosta.
7. Tärkeää on selvittää rakennushankkeen yhteydessä katu- tai tieliittymäkohta (yleiset tiet tielaitokselta) sekä kunnallistekniikan liittymäkohta, koska näiden mukaan yksilöidään kulku-, putki- ja johtoreitit. Varsinkin kun reittejä vedetään toisen hallinta-alueen kautta, yksilöidään reittien tarkka sijainti, leveys ja oikeudet suorittaa korjaus-, kunnossapito- ja huoltotöitä. Myös olemassa olevat ja paikoilleen jäävät kulku-, putki- ja johtoreitit tulee edellä kerrotulla tavoin yksilöidä.
8. Yksilöidään autopaikat ja kulku niille ja niiden rakentaminen ja kunnossapito.
9. Jos rakennushankkeessa tai jatkossa nähdään tarpeelliseksi rakentaa yhteisiä laitteita tai muuta vastaavaa määritellään tarkkaan, miten ja minne jne.
10. Sovitaan miten haetaan rakennus-, toimenpide-, maisematyö- ja purkuluvat. Mahdollista on edellyttää kaikilta suostumus tai sitten niin, ettei muiden suostumuksia tarvita.
11. Sopimukseen voidaan ottaa myös mitä tahansa hallintoon, talouteen ja tiedottamiseen liittyviä ehtoja.

12. Tärkeää on kirjata, että hallinnanjakosopimus kaikkine siihen kuuluvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen on siirrettävissä muita osapuolia kuulematta kolmannelle.

13. Päiväys ja allekirjoitukset sekä 2 todistajaa, jos se nähdään tarpeelliseksi. Rekisteröintiä varten ohjeet alla.

Liitteeksi tulee liittää teknisesti riittävän korkealaatuinen ja mittakaavaltaan tarkoitukseen sopiva kartta, johon yksilöidään sopimuksessa määrätyt rajat, kulku-yhteyksien, putkien ja johtojen sijainnit sekä mahdollisesti muut karttaan merkittävissä olevat asiat. Maanmittauslaitoksen sivuilta löydät myös lisätietoa ja rekisteröintiohjeita. Lomakeohjeet ja toimitusohjeet löytyvät täältä. Huom. hallinnanjakosopimus on toimitettava postissa alkuperäisenä. Mallipohja laajemmasta hallinnanjakosopimuksesta on www.kunnat.net (hakusanalla hallinnanjakosopimus). (Järvensivu 2015.)

Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen tapahtuu maakaaren 14 luvun 3 §:n nojalla. Mainitun säännöksen mukaan kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta. Hallituksen esityksessä maakaareksi ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 120/1994 vp) todetaan mainittua säännöstä koskeissa yksityiskohtaisissa perusteluissa seuraavaa: *"Ehdotettu pykälä poistaa eräitä yhteisomistussuhteeseen liittyviä ongelmia sallimalla sellaisen hallintasopimuksen kirjaamisen, jossa sovitaan kunkin osaomistajan käyttöön tulevista kiinteistön alueesta tai sillä olevasta rakennuksesta. Kirjaamisen jälkeen hallintasopimus sitoo määräosan luovutuksensaajaa samalla tavalla kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta. Tällöin koko kiinteistöä ei voida yhteisomistuslain nojalla myydä määräosan erottamiseksi. Kirjaaminen ei kuitenkaan ole esteenä sopimuksen muuttamiselle tai purkamiselle silloin, kun kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet."*

Hallinnanjakosopimukset ovat yleensä asumisen järjestämiseen tähtääviä sopimuksia, joiden ilmentämään hallinnanjakoon yhteisomistajat perustavat merkittäviä kiinteistön käyttöön ja hankintaan kohdistuvia taloudellisia panostuksia.

Tämän johdosta sopimukseen liittyy erityisiä odotuksia niiden mukaisen hallinnan pysyvyydestä. Myös oikeuskirjallisuudessa on lähtökohtana pidetty, että toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen irtisanomisoikeus ei ole rajoittamaton, vaan se muun ohella on sidottu olosuhteiden muuttumiseen. (Kartio 2007, 204-209; Tepora 2004, 339.)

4 VERTAILU

Kuten aiemmin totesimme, tontti voidaan jakaa lohkomalla tai tekemällä hallinnanjakosopimus.

Kun maanmittauslaitos lohko kiinteistön, käydään muodostettavien tonttien rajapyykit merkitsemässä maastokäynnin yhteydessä. Tällöin tontinmuodostusraja on tarkka. Myös uusien muodostettujen tonttien rakennusoikeus määräytyy näiden pinta-alojen mukaan. Maanmittauslaitos ottaa lohkomistoimituksesta myös lohkomiskustannuksen. Tarkemmat lohkomishinnat ovat listattuna alla olevassa taulukossa 1.

Lohkomisen hinta määräytyy seuraavien toimenpiteiden mukaisesti:

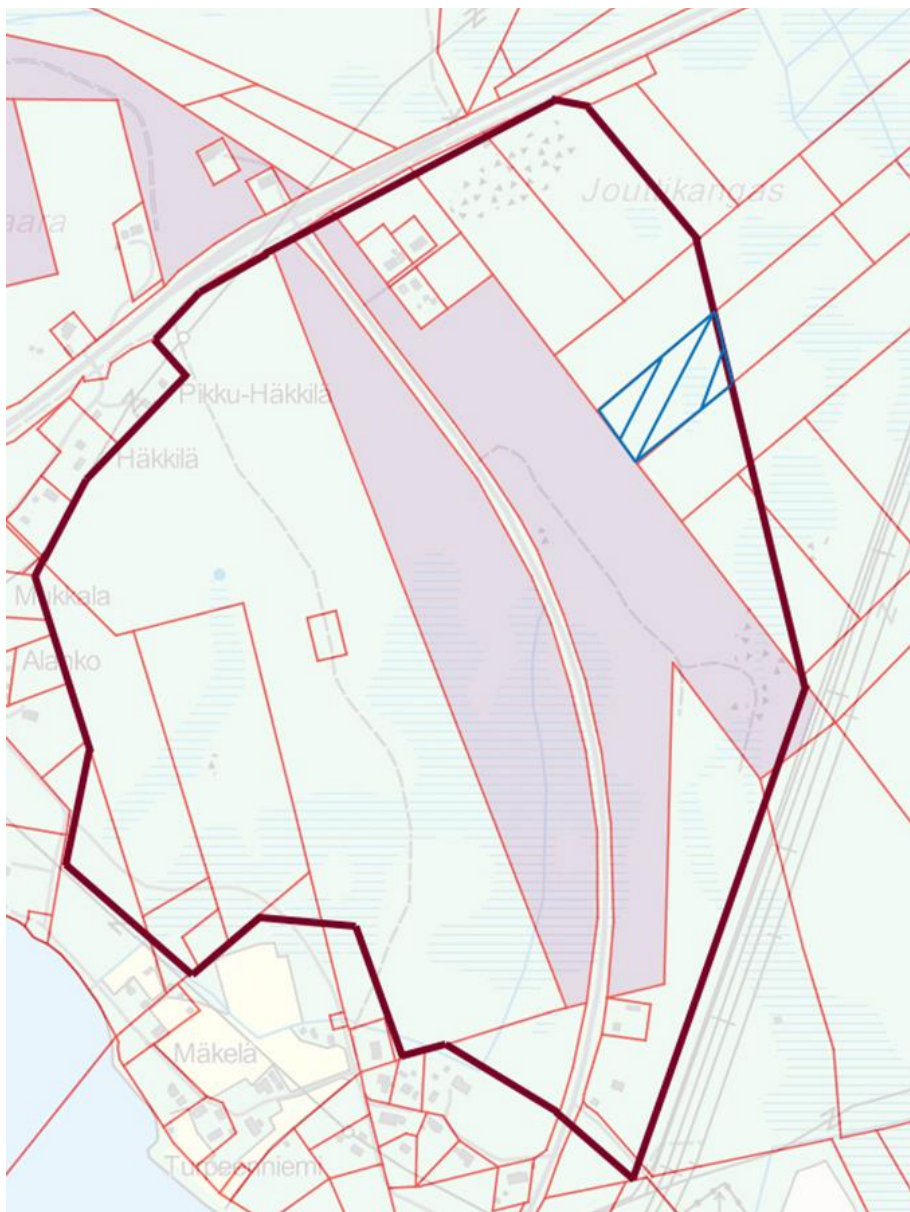
- toimituksen suorittamiseksi välttämätön rajankäynti
- toimituksen suorittamisen vaatima tie- tai kulkuoikeuden perustaminen tai siirtäminen
- apuhenkilökustannukset
- rajamerkkikustannukset
- kokoustilakustannukset.

Taulukko 1. Lohkomiskustannukset (Maanmittauslaitos 2018c)

Pinta-ala enintään ha	Toimitusmaksu
0,1	850 €
1	1 010 €
5	1 240 €
20	1 530 €
60	1 950 €
100	2 300 €
200	3 200 €
300	4 150 €
400	5 250 €
500	6 350 €
Kukin seuraava alkava 100 ha	560 €

4.1 Lohkomisesimerkki kustannuksista

Esittelemme tässä luvussa esimerkin lohkomistoimituksesta ja sen kulurakenteesta, mitä muodostuu asiakkaalle maksettavaksi lohkomisesta. Jaoimme (Kuvion 1) mukaisen alueen Rovaniemen kunnassa. Lohkomisalue on merkittynä sinisellä kuvassa ja kiinteistön rajat punaisella. Mukana on myös ilmakehu loh-kottavasta kiinteistöstä (Kuvio 2.). Emäkiinteistö on kokonaisuudessaan 3,66 ha ja loh-kottava alue on pinta- altaan 1,8 ha. Tilanne on kuvitteellinen ja emme käytä tässä oikeita kiinteistötunnuksia.



Kuvio 1. Lohkomisalue



Kuvio 2. Ilmakuva lohkontavasta kiinteistöstä

Kustannusten osittelu:

Toimitusinsinööri selostaa toimituskustannusten määräytymisperusteet ja säännökset kiinteistönmaksun sekä toimitusmenojen lakisääteisestä panttioikeudesta lohkomiskokouksessa. Tässä esimerkkitapauksessa toimituksessa veloitettavat toimitusmenot ja kiinteistötoimitusmaksut määräytyvät seuraavalla tavalla;

Toimitusmenoja ovat mittamiehen työkorvaus rajankäynnillä sekä lohkomisen kiinteistötoimitusmaksu. Yllä olevan taulukon mukaisesti (Taulukko 1.), toimituskustannuksia tulee 1,8 ha alueelta 1240 €.

4.2 Hallinnanjakosopimuksen kustannukset

Hallinnanjakosopimuksen tekemällä säästytään lohkomiskustannuksilta. Sopimus kirjataan kuitenkin maanmittauslaitoksella, suoritetaan lainhuudatus ja vahvistetaan kaupanvahvistajalla. Lainhuudatuksen sekä kaupanvahvistamisen hinnat vuonna 2018 ovat merkittyinä alla olevissa taulukoissa 2 ja 3.

Taulukko 2. Lainhuudatuksen hinta (Maanmittauslaitos 2018b)

	ARVONLISÄVEROTON HINTA, EUROA (€)	ARVONLISÄVEROLLINEN HINTA, EUROA (€)
maksu / kiinteistö, määräala tai määräosa		
Lainhuudatus	119,00 / kiinteistö, määräala tai määräosa	ei arvonlisäveroa

Taulukko 3. Kaupanvahvistamisen hinta (Maanmittauslaitos 2018a)

	ARVONLISÄVEROTON HINTA, EUROA (€)	ARVONLISÄVEROLLINEN HINTA, EUROA (€)
Kaupanvahvistaminen (julkisoikeudellinen suorite)	120,00 / luovutus	ei arvonlisäveroa

Hallinnanjakosopimuksessa kiinteistön pinta-ala ei vaikuta kustannuksiin toisin kuin lohkomisessa. Hallinnanjakosopimuksella erotetuissa tonteissa rakennusten etäisyyttä talojen välisestä rajasta ei lisäksi tarvitse laskea mittanauhan kanssa, se suo joustavuutta rakentamiseen. Esimerkiksi, mikäli tuhat neliöinen tontti jaetaan kahtia, minkä toisella puolella sijaitsee pieni talo, lohkomalla rakennuttaja ei voi hyödyntää koko rakennusoikeutta, mutta hallinnanjakosopimuksella voi.

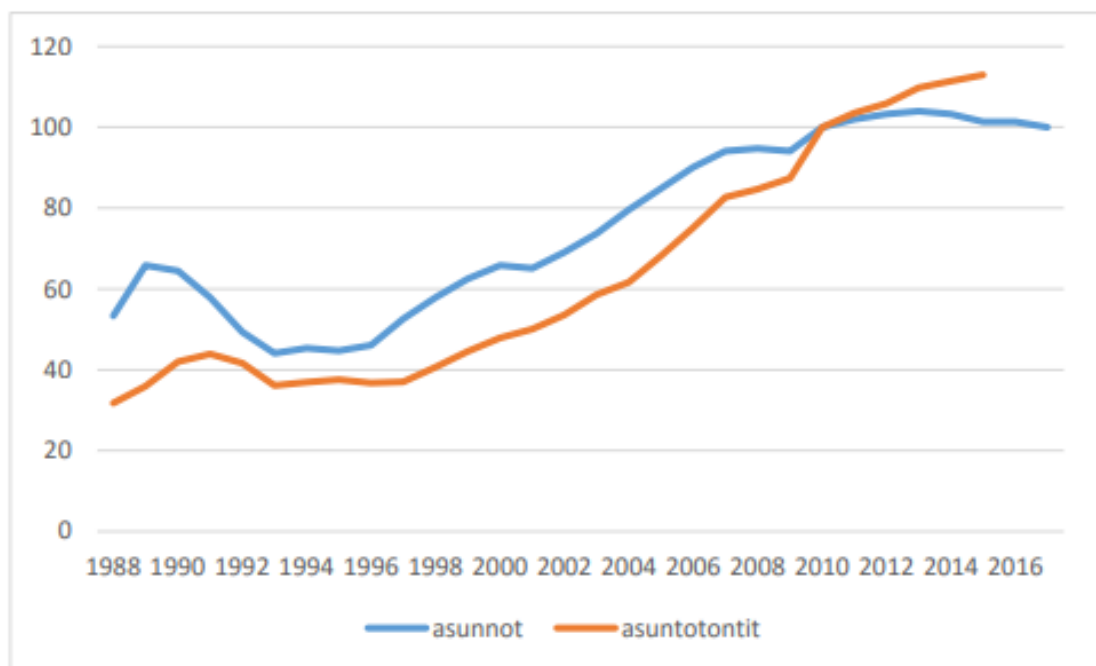
Hallinnanjakosopimus pitää kuitenkin laatia huolellisesti. Huono sopimus voi synnyttää hankalia kiistoja siitä, kuka vastaa mistäkin, yhteisistä vesi- tai viemärilinjoista, kulkuoikeuksista.

5 VEROTUS LOHKOMISESSA

5.1 Tonttien hinnat

Jotta voitaisiin päättää, kumpi on järkevämpi ratkaisu toteuttaa, tontin lohkomisen vai hallinnanjakon, on järkevää käsitellä tonttien hintatasoa ja sen kehitystä laajemmin. Lisäksi tässä luvussa tarkastellaan lohkomisen verotusta sekä luovutusvoittoa, mikä on mahdollista saada tonttia lohkottaessa verotuksen yhteydessä.

Tonttien hinnat ovat nousseet keskimäärin enemmän kuin asuntojen kahden viime vuosikymmenen aikana. Erityisesti suuret kaupungit houkuttelevat omakotitaloasukkaita jakamaan tontteja. Kuviossa 3 on nähtävillä asuntotonttien ja itse asuntojen hintojen kehitys viimeisen 20 vuoden aikana. Kuvasta on nähtävillä, kuinka yleisesti sekä asuntojen ja tonttien hinnat ovat olleet selvässä nousussa, lukuun ottamatta 90-luvun lamaajan notkahdusta. Tonttien hinnat ovat kuitenkin viimeisen vuosikymmenen aikana nousseet nopeammin kuin asuntojen arvot. Alueelliset erot ovat kuitenkin suuria. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla tonttihinnan ja asuntohinnan välillä ei ole merkittävä (Peltola 2017).



Kuvio 3. Asuntojen ja asuntotonttien hintakehitys vuosina 1988-2015 muualla Suomessa kuin pääkaupunkiseudulla

Tontin hinnan osuus asunnon arvosta voidaan laskea alla olevalla kaavalla, (Kuvio 4.).

Tontin osuus asunnon hinnasta	=	rakennus- oikeuden hinta (€/kem²)	/	käytetyn asunnon hinta (€/htm²)	* 1,3
--	----------	---	----------	---	--------------

(Kuvio 4.) Tontin osuus asunnon hinnasta

Kerroin 1,3 vastaa likimain kerrosalan ja huoneistoalan suhdetta asuinkerrosta-
lossa. Tontin osuus asunnon hinnasta vuosina 1995, 2005 ja 2015 on laskettu
kaikille 681 postialueelle, joilta sekä asunnon että asuntotontin hintatiedot on
voitu laskea (Peltola 2017). Kaavaa voidaan pitää siis suhteellisen luotettavana
mittarina asunnon arvosta.

Esimerkiksi Rovaniemellä sijaitsevan myydyn tontin arvo määräytyy seuraavas-
ti; 1506 € (asunnon hinta (€/htm²)) / 98 € (rakennusoikeuden hinta (€/kem²)) *
1,3 = 19,97 %. Eli tontin hinnan arvo asunnon hinnasta on tässä tapauksessa

noin 20%:n luokkaa. Tonttia myydessä voikin helposti menettää monia kymmeniä tuhansia euroja, jos luovutusvoiton verovapauden aikaraja ei ole täyttynyt.

5.2 Luovutusvoitto

Olennaista on miettiä tontin lohkomisen kannalta sitä, aikooko omistamallaan tontilla asua itse jatkossa vai onko muuttamassa lähiaikoina. Kun tontin toiselle puolikkaalle jää asumaan, myyjä menettää luovutusvoiton verovapauden tontin osalta. Jos omistaja myy tontin, jolla on asunut kaksi vuotta, hänen ei tarvitse maksaa tontista veroa, mikäli myy saman tontin talon samalla. Luovutus- eli myyntivoittovero on tänä vuonna 30 prosenttia, ja 30 000 euroa ylittävältä osalta 34 prosenttia (Veronmaksajat 2017).

6 OIKEUSTAPAUKSIA HALLINANJAOSTA

6.1 Tontin yhteisomistus ja hallinnanjakosopimuksen sitovuus

Vaikka hallinnanjakosopimus on hyvä vaihtoehto lohkomiselle tonttia jaettaessa, on se myös riskialttiimpi riitatapauksille, koska tällöin kaikilla sopimuksen osapuolilla on oikeus yhteisiin alueisiin kiinteistöllä. Esim. rakennuspaikkojen hallinnassa voi syntyä hankalia kiistoja, mitä joudutaan käsittelemään oikeusasteella. Käymme läpi seuraavaksi muutamia esimerkkitapauksia aiheesta.

”Rakennushankkeessa oli kysymys asuinrakennuksen rakentamisesta asema-kaavan sitovan tonttijaon mukaiselle tontille. Rakennusluvan hakijana oli tontin yhteisomistaja. Rakennuslautakunta oli hylännyt rakennuslupahakemuksen, koska hakija ei hallinnut rakennuspaikkaa sen vuoksi, että tontin muut yhteisomistajat eivät olleet antaneet suostumusta luvan hakemiseen. Tontin muut yhteisomistajat olivat ennen rakennuslautakunnan päätöstä peruuttaneet suostumuksensa hankkeelle. Tontin hallinnan jakamisesta oli aikaisemmin tehty sopimus, joka oli kirjattu.” (KHO:2013:43.)

Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan määräosan omistaja ei hallitse mitään tiettyä osaa rakennuspaikasta niin, että rakennuslupa voitaisiin myöntää pelkästään yhteisomistajan aseman perusteella. Esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen (KHO 1969-II-107) mukaan lupaa ulkorakennusten muuttamiseen asunnoiksi ei voitu myöntää tontin yhdelle osaomistajalle, koska toiset osaomistajat olivat vastustaneet luvan myöntämistä. (Järvensivu 2015.)

Toisen suuntainen oli korkeimman hallinto-oikeuden 15.9.1975 antama päätös taltionumero 3463, joka koski rakentamista yhteiselle vesijättöalueelle. Kun venevajan rakentamisen osittain tilan kohdalla rakennuspaikan edustalla olevalle jakokunnan yhteiselle vesijättöalueelle ja osittain vesialueelle, joihin hakijan omistamalla tilalla oli osuus, ei katsottu loukkaavan jakamattoman alueen muiden omistajien etua tai oikeutta eikä myöskään aiheuttavan heille haittaa tai häiriötä, rakennuspaikan hallinnan osalta ei ollut estettä rakennusluvan myöntämiseen. (Järvensivu 2015.)

Omistus- tai muita yksityisoikeudellisia oikeussuhteita ei kuitenkaan ratkaista lopullisesti hallintoluvalla. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan hakemukset, joissa on vaadittu lainvoiman saaneen rakennusluvan purkamista tai poistamista omistus- tai hallinto-oikeuden puuttumisen tai tuollaisen oikeuden riittäisyyden perusteella, on hylätty. Esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden 31.3.2004 antamassa päätöksessä taltionumero 728 lausuttiin, että rakennusluvan myöntämisellä ei ole oikeudellisesti sitovasti ratkaistu eikä ole voitukaan ratkaista kysymystä siitä, voidaanko rakennusluvassa tarkoitettu talousrakennus sijoittaa puheena olevalle tilalle. Kun hakemuksen tueksi ei ollut esitetty sellaisia syitä, joiden johdosta siihen voitaisiin suostua, korkein hallinto-oikeus, ottaen huomioon hallintolainkäyttölain 63 §:n, hylkäsi hakemuksen. (Järvensivu 2015.)

6.2 Rakennuspaikan hallinta ja sopimuksen sitovuus

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä (KHO 1984-A-II-66) rakennuslupaa lomarakennuksen rakentamiseen määräosin omistetun tilan määräalalle ei voitu myöntää, koska hakija ei ollut esittänyt selvitystä siitä, että hän hallitsi rakennuspaikkaa. Päätöksestä ilmenee, että rakennuspaikan hallintaa ei voitu perustaa hakijalle siirrettyyn kirjalliseen vuokrasopimukseen, koska sopimusta tehtäessä määräosa tilasta oli jo siirtynyt uudelle omistajalle, joka ei ollut sopimuksessa osapuolena. Vuokrasopimus ei näin ollen sitonut uutta omistajaa, joka vastusti rakennusluvan myöntämistä. Aikaisemmin tehty suullinen vuokrasopimus ei kiinnittämättömänä myöskään sitonut uutta omistajaa. (Järvensivu 2015.)

Korkeimman hallinto-oikeuden 25.10.1985 antama päätös taltionumero 4779 koski tilannetta, jossa A omisti tontista puolet ja B:n puoliset puolet. Tontti oli 1940-luvulta lähtien ollut jaettuna aidalla kahteen osaan, joista kummallakin oli asuinrakennukset. B:n puolisoilla oli hallinnassaan tontin toisella puoliskolla oleva asuinrakennus. B:n puolisoitten oli katsottava hallitsevan mainittua asuinrakennusta sillä tavoin, että rakennuslautakunta oli voinut myöntää heille luvan

julkisivu- ja väliseinämuutoksiin rakennuksessa ilman A:n suostumusta. (Järvensivu 2015.)

Korkeimman hallinto-oikeuden 26.4.1991 antamassa päätöksessä taltionumero 1429 rakennuslautakunta oli myöntänyt yhtiö A:lle rakennusluvan liikerakennuksen rakentamiseen rakennuskaavan mukaiselle rakennuspaikalle, joka sijaitsi tilalla RN:o 8:522. Lääninoikeus oli kumonnut rakennuslautakunnan päätöksen. Korkein hallinto-oikeus totesi päätöslauselmassaan, että tilan RN:o 8:522 omistivat yhtiö B ja yhtiö A. Yhtiöille 22.2.1985 myönnetyn lainhuudon mukaan kummallekin yhtiölle kuului puolet tilasta. Yhtiö B:n, joka oli merkitty kaupparekisteriin 20.12.1984, toimialana oli yhtiöjärjestyksen mukaan hallita puolta tilasta ja tilalle rakennettavaa asuinrakennusta. Tilan toisen puolen omisti lainhuudon mukaan yhtiö A, joka niin ikään oli merkitty kaupparekisteriin 20.12.1984 ja jonka toimialana oli hallita puolta tilasta ja sille rakennettavaa liikerakennusta. Yhtiö C:lle oli rakennuttajana myönnetty 17.1.1985 rakennuslupa liikerakennuksen rakentamiseen mainitulle tilalle. Asuinrakennuksen rakennusluvan mukainen rakennus oli tarkoitettu tulemaan edellä kerrotun yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiö B:n omistukseen ja liikerakennuksen rakennusluvassa tarkoitettu rakennus yhtiö A:n omistukseen. Luvat olivat saaneet lainvoiman. Yhtiö B:n asuinrakennus oli sittemmin rakennettu valmiiksi, mutta yhtiö A:n lupa oli rauennut. (Järvensivu 2015.)

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että edellä kerrotussa menettelyssä kummankin yhtiön oli katsottava suostuneen toisen rakennushankkeeseen. Valituksenalaisella päätöksellä yhtiö A:lle oli myönnetty aikaisempaa rauennutta lupaa vastaava uusi lupa. Luvan raukeamisesta ei ollut seurannut, että yhtiöiden suostumukset toistensa rakennushankkeisiin olisivat peruuntuneet. Suostumus ei ollut peruuntunut myöskään yhtiö B:n osakkeiden omistussuhteissa tapahtuneiden muutosten johdosta. Näin ollen lupaa ei ollut haettu lääninoikeuden päätöksessä lausutuvin tavoin ilman toisen yhteisomistajan suostumusta ja rakennuslautakunta oli voinut myöntää uuden luvan kuulematta enää yhtiö B:tä. Näillä perusteilla korkein hallinto-oikeus kumosi lääninoikeuden päätöksen ja saattoi rakennuslautakunnan päätöksen voimaan. (Järvensivu 2015.)

6.3 Rakennuspaikan hallinta ja sopimuksen sitovuus muissa tilanteissa

Korkeimman oikeuden ratkaisussa (KKO 1970-II-17) oli kysymyksessä tilanne, jossa kaupunkitontin määräosien omistajat hallitsivat tontinosien aikaisempien omistajien kesken tehdyn usean vuosikymmenen ajan noudatetun sopimuksen perusteella rajoiltaan määrättyjä tontinosia, joille aikanaan oli sallittu rakentaa uudisrakennus niin kuin rakennuskelpoiselle tontille. Kun olosuhteet tontinosien hallinnan ja käytön osalta olivat pysyneet olennaisesti muuttumattomina, yhteisomistussuhteen purkamista koskeva kanne hylättiin. (Järvensivu 2015.)

Korkeimman oikeuden ratkaisu (KKO 1992:82) koski kiinteistön yhteisomistusta. Kaksi asuinhuoneistoa käsittävän rakennuksen rakennuspaikan aikaisempien yhteisomistajien välillä oli ollut sovittuna, että asuinhuoneistojen hallinta oli jaettu yhteisomistajien kesken, mutta muut tilat sekä maapohja olivat yhteisessä hallinnassa. A:n puolisot olivat ostaessaan osuuden kiinteistöstä tarkoittaneet hankkia rakennuksen toisen asuinhuoneiston asunnokseen. Tästä voitiin päätellä heidän myöntyneen yhteisomistajien vanhastaan noudattamaan sopimukseen kiinteistön ja siitä arvokkaimman osan muodostavan asuinrakennuksen hallinnasta. Tällaiseen sopimukseen oli sisällytynyt, että yhteisomistajalla oli ollut mahdollisuus vapautua yhteisomistussuhteesta myymällä kiinteistönosuutensa, mutta ei vaatimalla koko kiinteistöä myytäväksi. A:n puolisojen hakemus kiinteistön määräämisestä myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten hylättiin. (Järvensivu 2015.)

Korkeimman oikeuden ratkaisussa (KKO 2010:35) oli kysymys paritalokiinteistön halkomisen edellytyksistä. Korkein oikeus lausui perusteluissaan muun ohella seuraavaa: "Halkomishakemuksen kohteena oleva kiinteistö on ollut yhteisomistajien asumiskäytössä vuosikymmenien ajan. Nimenomaista sopimusta kiinteistön hallinnan jakamisesta ei ole tehty. Myös vakiintunut tosiasiallinen hallinnanjakko voi sopijapuolten välillä suojata sovittua käyttötapaa ja muodostaa esteen yhteisomistussuhteen purkuvaatimusta vastaan. Koska tässä asiassa määräosien omistajat eivät ole sopineet kiinteistön hallinnanjaon pysyvyydestä tai sen lopettamisen ehdoista, ratkaisevaksi muodostuu asianosaisten tarkoitus.

Hallinnanjako on koskenut kiinteistön alkuperäisten osaomistajien oman asumisen järjestämistä. Sopimuksen perusteena olleet olosuhteet ja tarkoitus ovat olennaisesti muuttuneet toisen määräosan omistajien kuoltua ja heidän hallinnassaan olleen asunnon jäätyä vaille käyttöä vakituisena asuntona. Kuolinpesien osakkailla on tämän vuoksi oikeus hakea kiinteistön halkomista yhteisomistussuhteen purkamiseksi". (Järvensivu 2015.)

7 POHDINTA

Tämän opinnäytetyön aiheena oli käsitellä lohkomista sekä hallinnanjakosopimusta tontilla. Tavoitteena oli saada aikaiseksi tietopaketti henkilöille, jotka pohdiskelevat tontin myymiseen tai jakamiseen muilla keinoilla. Keskityimme tässä tapauksessa enemmän hallinnanjakosopimukseen, koska se on oletettavasti monelle vieraampi aihe kuin lohkominen. Kävimme opinnäytetyössä myös läpi tonttien hintatasoa yleisesti ja sitä, miten verotusasiat vaikuttavat lohkomisen kulkuun ja pohdimme sen vaikutuksia hallinnanjakosopimukseen. Lopuksi kävimme myös läpi erilaisia oikeustapauksia, mitä hallinnanjakosopimukseen liittyy ja pohdimme mahdollisia riitatilanteita sekä ongelmia, mitä eri tilanteissa voi syntyä.

Opinnäytetyön tuloksena saimme aikaan kokonaisuutena hyvin toimivan sekä selkeän tietopaketin aiheesta ja uskomme, että tästä opinnäytetyöstä on hyötyä monille tästä tietoa etsiville. Mielestämme onnistuimme käymään läpi tärkeimmät asiakokonaisuudet lohkomisesta sekä hallinnanjakosopimuksesta tavallisen ihmisen näkökulmasta. Lohkomisen käytännössä hoitaa aina ammattilainen kunnan puolesta, joten emme halunneet lohkomistoimitukseen sen syvällisemmin puuttua tämän opinnäytetyön puitteissa.

Sivuumme lisäksi myös tonttien hintatasoa yleisesti nykyhetkellä. Tonttien hinnat ovat kuitenkin niin laaja aihe, että emme pystyneet tässä opinnäytetyössä käsittelemään koko aihealuetta. Tämän tarkastelu vaatisi melkeinpä oman opinnäytetyön, jos haluaa pohtia asiaa syvällisemmin. Koimme kuitenkin, että asia on tärkeä sisällyttää tähänkin kyseiseen kirjoitelmaan, jotta näemme miten tonttien verotus vaikuttaa kyseisissä tavoissa jakaa tonttia.

Aihe on sinänsä selkeä ja samat säännöt ja säädökset pätevät kaikkialla Suomessa, joten tulokset ovat luotettavia ja käyttökelpoisia. Ainoa asia, mikä vaihtelee, on tonttien hintataso eripuolella Suomea, millä ei sinänsä ole vaikutusta tutkimuksen tulokseen.

Nykytrendinä on yleisesti, että kaupungit haluavat kuitenkin saada ihmisiä jakamaan ylisuuria tonttejaan, jotta saadaan rakennuskanta nousemaan. Jatko-

kehityksenä siksi voisikin olla hyvä perehtyä enemmän esimerkiksi tonttien hintoihin ja kokoihin alueellisesti.

LÄHTEET

Järvensivu, P. 2015. Hallinnanjakosopimus kiinteistössä. Viitattu 25.4.2018
<https://www.asuntokaupanvirheet.fi/hallinnanjakosopimus-kiinteistoissa>.

Kartio, L. 2007. Kiinteistön hallinnanjakosopimuksesta, sen kohteesta ja voimassaoloajasta. Teoksessa Sopimus, vastuu, velvoite 204-209.

KHO:2013:43. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 13.3.2013/894. Viitattu 17.5.2018 <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2013/201300894>.

Maanmittauslaitos 2018a. Kaupanvahvistaja. Viitattu 26.4.2018
<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistot-ja-kiinteistokauppa/etsi-kaupanvahvistaja>.

- 2018b. Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus. Viitattu 26.4.2018
<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-omistusoikeus>.

- 2018c. Kiinteistön jakaminen. Viitattu 26.4.2018
<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/hae-toimitusta/jakaminen>.

Peltola, R. 2017. Maan hinnan laskennallinen osuus asunnon hinnasta vuosina 1995, 2005 ja 2015. Viitattu 20.4.2018
https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/asuminen/2017/2017-11-28-maan-hinnan-osuus-asunnon-hinnasta_mml_loppuraportti_rt.pdf.

Tepora, J. 2004. Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä, teoksessa Business Law Forum 339.

Veronmaksajat 2017. Myyntivoitto eli luovutusvoitto. Viitattu 15.5.2018
<https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Myyntivoitto-eli-luovutusvoitto/>.