

Virpi Rahikainen

KIINTEISTÖN KAUPPA – ERITYISKYSYMYKSENÄ
HALLINNANJAKOSOPIMUS

Liiketalouden koulutusohjelma
2017

KIINTEISTÖN KAUPPA – ERITYISKYSYMYKSENÄ HALLINNANJAKOSOPIMUS

Virpi Rahikainen
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Toukokuu 2017
Ohjaaja: Leena Sääski
Sivumäärä: 53
Liitteitä: 2

Asiasanat: kiinteistön kauppa, määräosa, määräala, kauppakirja, lainhuuto, hallinnan-
jakosopimus

Opinnäytetyössä tutkittiin kiinteistön kauppaa ja siihen liittyvää hallinnanjakosopi-
musta. Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää mitä ongelmia niiden yhteydessä
saattaa esiintyä ja voiko niitä välttää. Kiinteistön kauppa on iso investointi ja jos sitä
ei ole toteutettu lainmukaisesti ja selkeästi siitä saattaa seurata yllättäviä ajallisia ja
rahallisia kuluja.

Opinnäytetyön teoriaosa käsitteli kiinteistökauppaan ja hallinnanjakosopimukseen
liittyvää lainsäädäntöä. Kiinteistön kauppaan liittyy paljon käsitteitä, joista on hyvä
olla tietoinen ja ymmärtää niiden merkitys, jotta lopputulos olisi molempien kaupan
osapuolten odotusten mukainen. Teoriaosuudessa käsiteltiin kiinteistökaupan mää-
rämuotoisuutta, sekä osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia. Näiden lisäksi teoriaa
tuki kiinteistökauppaan liittyvät käytännön esimerkit.

Opinnäytetyön ongelma kuului laadulliseen eli kvalitatiivisen tiedonhankinnan pii-
riin. Käytännön osuudessa käytettiin case-menetelmää. Case-tutkimus on empiirinen
tutkimus, joka hyödyntää monipuolisesti hankittua tietoa ja analysoi sitä.

Käytännön osuudessa tutkittiin hallinnanjakosopimuksia. Hallinnanjakosopimuksen
avulla kiinteistön yhteisomistajat voivat kirjata keskinäisen sopimuksen siitä, kuinka
osapuolet hallitsevat ja käyttävät yhdessä omistamaansa kiinteistöä.

Esimerkkitapauksen kautta pyrittiin löytämään yhdistäviä tekijöitä siitä, onko mah-
dollisesti jokin erityinen syy aiheuttanut asian riitauttamisen tuomioistuimessa. Uusi
maakaari, johon tuli säädös erityisen oikeuden kirjaamiseksi, on suppea ja sen vuoksi
riitatilanteissa on tulkinnanvaraisuuksia. Uusi maakaari on myös varsin tuore, vuo-
delta 1997, minkä vuoksi tuomioistuinten ratkaisuja liittyen hallinnanjakosopimuk-
siin on vielä varsin vähän.

Tutkitut tapaukset osoittautuivat hyvin erilaisiksi. Jokaisessa oli erilainen pääteema.
Lopputuloksena oli kuitenkin, että lähes kaikkiin opinnäytetyössä läpikäytyihin oi-
keustapauksiin liittyi puutteellisia sopimusehtoja. Puutteita oli joko kauppakirjassa
tai hallinnanjakosopimuksessa. Huolellisesti laaditut ja kirjatut sopimukset olisivat
edesauttaneet kiinteistökaupan onnistumista ja välttämään tulkinnanvaraisuudet sekä
tulevat riitatilanteet.

PURCHASE OF REAL ESTATE – SPECIAL INTEREST ON PARTITION OF POSSESSION AGREEMENT

Virpi Rahikainen
Satakunta University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
May 2017
Supervisor: Leena Sääski
Number of pages: 53
Appendices: 2

keywords: purchase of real estate, specified share, parcel of land, conveyance, ownership registration, partition of possession agreement

This bachelor's thesis studied purchase of real estate and partition of possession agreement. The purpose of the thesis was to study what kind of difficulties might be encountered in these areas and whether there are ways to avoid them. Purchase of real estate is a big investment. If it is not done according to the law and the documentation is not well-defined, it might turn out to be a time consuming and costly process.

The theoretical part of the study dealt with the legislation related to purchase of real estate and partition of the possession agreement. There are many legal concepts that one should be aware of and understand their meaning so that the result is what both parties of the sale were expecting. The theoretical part dealt with the specified form of the purchase of real estate contract and the rights and duties of both parties. Additionally, court cases were included to support the theory.

The study problem of this thesis belonged to a qualitative research area. The empirical part of this study utilized case research methods. Case studies exploits in various ways the gathered information and analyses it.

The empirical part of the thesis focused mainly on partition of the possession agreements. The co-owners of a real estate can register a partition of the possession agreement where they agree how they rule over and use their real estate.

The aim was to find connective factors which have lead to bringing the cases to the court. The new Code of the Real Estate enabled registering the special rights. However the statute is narrow and leaves room for interpretation. The new Code of the Real Estate is also quite new, from 1997, and therefore there are not so many court decisions yet.

The court cases which were studied were quite different. Each had its own main theme. The conclusion of this thesis was that in almost all the court cases in this study the causes for disputes were related to insufficient terms in agreements. There were deficiencies either in the real estate contract or in the partition of the possession agreement. Carefully prepared and registered agreements enable successful purchase of a real estate and help to avoid the agreement being subject to interpretations and possible disputes.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
1.1	Teoreettinen viitekehys.....	7
1.2	Käytettävät menetelmät	8
1.3	Aineiston kerääminen	9
2	KIINTEISTÖ.....	9
2.1	Lainsäädäntö	10
2.2	Kiinteistön omistus ja siihen kuuluva omaisuus.....	12
3	KIINTEISTÖN KAUPPA.....	13
3.1	Kiinteistönkaupan muoto.....	14
3.2	Tarjous kiinteistönkaupassa.....	16
3.3	Esisopimus.....	17
4	MÄÄRÄOSA JA MÄÄRÄALA.....	17
4.1	Määräosan ja määräalan määritelmä.....	18
4.2	Määräosan ja määräalan kauppa.....	19
4.3	Lohkominen.....	21
5	KAUPPAKIRJA.....	22
5.1	Kauppakirjan vähimmäisehdot	23
5.2	Purkava ja lykkäävä ehto	24
5.3	Sovittavat ehdot	25
5.4	Eriytyinen oikeus	26
5.5	Verot, maksut ja vastuut	26
5.6	Kiinteistönkaupan kielletyt ja pätemättömät ehdot	28
6	HALLINNANJAKOSOPIMUS	29
6.1	Hallinnanjakosopimuksen sisältö	29
6.2	Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen.....	30
7	KIINTEISTÖN KAUPAN JÄLKEISET VELVOLLISUUDET	31
7.1	Lainhuuto	32
7.2	Lainhuudon vireille saattaminen.....	33
7.3	Tarvittavat asiakirjat	35
7.4	Lainhuudon lepäämään jättäminen ja hylkääminen.....	36
8	HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN KÄYTTÖ KIINTEISTÖN KAUPASSA.....	37
8.1	Hallinnanjakosopimuksen tarkoitus.....	38
8.2	Hallinnanjakosopimuksen tarve.....	39
9	HALLINNANJAKOSOPIMUKSIIN LIITTYVÄT ONGELMAT	40
9.1	Kiinteistön maapohjan ja rakennusten jako hallinnanjakosopimuksella	41
9.2	Kiinteistön hallinta ja käyttö.....	42

9.3 Rakennuslupa ja rakentaminen	44
10 OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ	45
10.1 Rakennuspaikan hallinta	45
10.2 Onko rakennus jaollinen esine	48
10.3 Rasite	50
11 JOHTOPÄÄTÖKSET	52
LÄHTEET	54
LIITTEET	

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aihealue liittyy kiinteistöjuridiikkaan ja kiinteistökaupassa ilmeneviin ongelmiin. Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, mitä ongelmia kiinteistökaupan ja hallinnanjakosopimuksen teon yhteydessä esiintyy ja kuinka niitä voidaan välttää. Tarkoitukseni on tutkia hallinnanjakosopimukseen liittyviä ongelmia, yksilöidä niitä ja pyrkiä löytämään ratkaisuja, kuinka niitä pystyisi välttämään.

Kiinteistön kauppaa on usein iso investointi. Jos sitä ei ole toteutettu säädösten mukaisesti ja kaikkia kaupan osapuolille oleellisia tietoja ei ole tuotu esiin sopimuksissa, se saattaa aiheuttaa heille isoja ajallisia ja rahallisia kuluja. Opinnäytetyön tarkoituksena on koota tietoja, joiden avulla kiinteistön kauppaa tekevä henkilö pystyy tekemään tarpeeksi selkeän kauppakirjan ja hallinnanjakosopimuksen, jotta niihin ei jäisi tulkinnanvaraisuuksia. Opinnäytetyön liitteeksi tulee malliesimerkit sekä kiinteistön kauppakirjasta että hallinnanjakosopimuksesta. Sopimukseen jääneet ristiriitaisuudet ja epäselvyydet saattavat aiheuttaa yllättävän suuria ongelmia kaupan molemmille osapuolille, mikä ei ole kummankaan etujen mukaista.

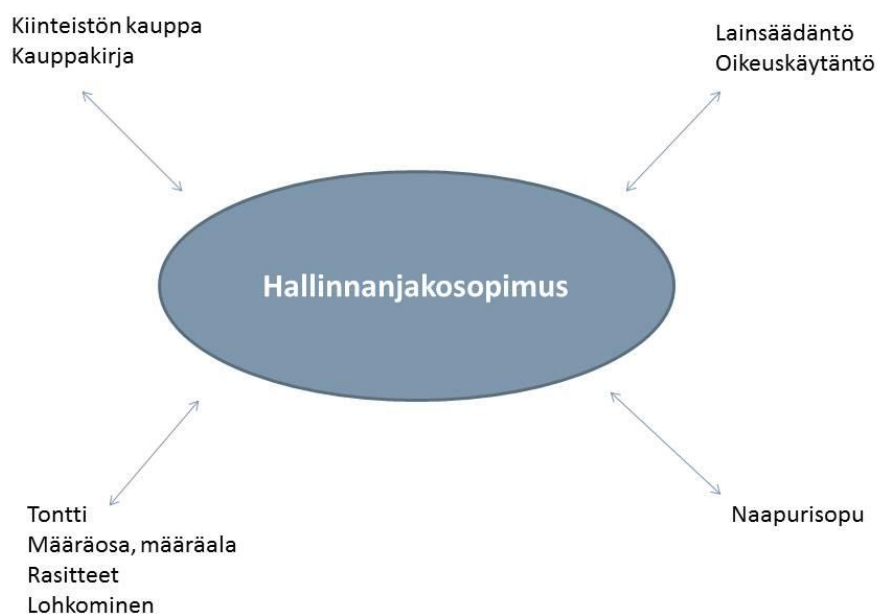
Onnistuneen kiinteistökaupan tekeminen vaatii monien eri osatekijöiden huomiointia. Toisin kuin asunto-osakekauppa, kiinteistön kauppaa on jo lähtökohtaisesti erilainen prosessi. Jo ennen kaupan tekoa myyjän ja ostajan tulee huolella valmistautua ja hankkia kaikki tarvittava tieto kiinteistöä, jotta mahdolliset epäselvyydet vältettäisiin. Kiinteistön kauppaan liittyy paljon käsitteitä, joista on hyvä olla tietoinen ja ymmärtää niiden merkitys, jotta lopputulos olisi onnistunut.

1.1 Teoreettinen viitekehys

Opinnäytetyön tarkoituksena on vastata seuraaviin kysymyksiin:

- Mitä kaikkea tulee selvittää, ennen kuin tekee kiinteistönkaupan kauppakirjan ja hallinnanjakosopimuksen?
- Miten kauppakirja ja hallinnanjakosopimus eroavat toisistaan? Mikä on niiden tarkoitus?
- Mitä tietoja täytyy olla kauppakirjassa ja hallinnanjakosopimuksessa?
- Minkälaisia ongelmia saattaa liittyä puutteellisiin sopimuksiin?
- Kuinka näitä ongelmia voisi välttää?

Tutkin opinnäytetyössä kiinteistön kauppaa ja hallinnanjakosopimukseen oleellisesti liittyviä säännöksiä ja käsitteitä. Alla olevassa kuvassa 1 on tuotu esiin niitä asioita, joita tulen työssäni käsittelemään. Käyn läpi lainsäädäntöä, kiinteistön kaupan liittyvää määrämuotoisuutta, myyjän ja ostajan oikeuksia ja velvollisuuksia, sopimusmuotojen eroja, sekä itse tonttiin ja kiinteistöön liittyviä käsitteitä. Näiden lisäksi tutkin kiinteistön kaupan tyypillisesti liittyviä ongelmia ja sitä, kuinka niitä voisi välttää.



Kuva 1- teoreettinen viitekehys

1.2 Käytettävät menetelmät

Opinnäytetyön ongelma kuuluu laadullisen eli kvalitatiivisen tiedonhankinnan piiriin. Laatu itsessään on yleinen käsite ja laadullisen tutkimuksen päämääränä on selvittää, mitä laadulla kulloinkin tarkoitetaan ja minkälaisia merkityksiä sille voidaan antaa. Toisin sanoen yksittäisistä tutkimuskohteista etsitään laatua, jonka avulla tutkimuskohteesta voidaan tehdä merkityksellinen. Laadullisen tutkimuksen tavoitteena on ymmärtää käsiteltävää ilmiötä, selvittää sen taustoja, tulkita niitä ja lopuksi myös soveltaa saamaansa tietoa. (Anttila 2006, 275-276.)

Opinnäytetyössä käytetty menetelmä on case-tutkimus. Se on luontevin tapa tutkia ja taustoittaa kiinteistön kauppaa ja hallinnanjakosopimukseen liittyviä ongelmia ja ratkaisuja. Case-tutkimus on hyvä menetelmä silloin, kun halutaan saada taustainformaatiota. Menetelmä on intensiivinen ja sen avulla saadaan esiin oleellisia tekijöitä, prosesseja ja vuorovaikutussuhteita. Case-tutkimus ei myöskään ole riippuvainen henkilöiden osallisuudesta, vaan se voidaan toteuttaa arkistomateriaalin avulla. (Anttila 2006, 287.)

Opinnäytetyön aihealue liittyy myös läheisesti oikeustieteelliseen tutkimukseen, jolloin lainopillinen tutkimusote on vahvasti läsnä tiedonhaussa. Oikeustieteellisessä tiedonhaussa ja tutkimuksen laatimisessa keskeinen perusedellytys on valmius asianmukaisesti selvittää tutkimushetkellä voimassa olevan oikeuden sisältöä. Oikeudellisessa kirjoittamisessa lähtökohtana pidetään lain säädöksiä, esitöitä ja oikeustapauksia. Vasta näiden primäärilähteiden jälkeen tukeudutaan kirjallisuuteen. Oikeustieteellisen tutkimuksen perinteiset lähestymistavat ovat lainopillinen eli oikeusdogmaattinen, oikeusteoreettinen, oikeusvertaileva ja oikeussosiologinen lähestymistapa. Omassa tutkimuksessani tulen käyttämään pääsääntöisesti oikeusdogmaattista lähestymistapaa, joka perustuu ensisijaisesti voimassaolevaan lainsäädäntöön ja oikeuskäytäntöön. (Sutela 2003, 9-10.)

1.3 Aineiston kerääminen

Case-tutkimus on empiirinen tutkimus, joka käyttää monipuolista ja eri tavoin hankittua tietoa analysoimaan tapausta tai toimintaa tietyssä rajatussa ympäristössä. Case-tutkimuksessa tutkitaan intensiivisesti tiettyä kohdetta, kuten esimerkiksi yksilöitä, ryhmiä, laitoksia tai yhteisöjä. Tutkimuskohteesta haetaan monipuolisesti muun muassa taustatietoja, ajankohtaisuuksia ja ympäristötekijöitä, sisäisiä ja ulkoisia. (Anttila 2006, 286.)

Keskittän opinnäytetyön case-tutkimuksen muutamiin tuomioistuimen antamiin ratkaisuihin. Käyn läpi ratkaisut ja selvitän, mitkä ovat olleet niiden pääteemat ja syyt, joiden vuoksi kiinteistön kauppa on jouduttu riitauttamaan. Onko syynä esimerkiksi puutteellinen kiinteistönkaupan osaaminen, vai onko riidan syy jossain muualla? Onko mahdollisesti joku kaupan osapuolista tyyppillisimmin aloitteellinen asian riitauttamisessa? Saadun tiedon perusteella analysoin mahdollisia keinoja ja ratkaisuja, joiden avulla ristiriidoilta vältyttäisiin.

2 KIINTEISTÖ

Oikeudellisessa merkityksessä esineeksi määritellään vakiintuneesti rajoitetut aineelliset kappaleet, joihin ihmisellä on määräämisvalta. Esineet jaotellaan joko kiinteisiin tai irtaimiin esineisiin. Kiinteiksi esineiksi määritellään kiinteistöt ja muut lainsäädännön tuntemat rekisteriyksiköt. Lainsäädäntö määrittelee kiinteistöksi sellaisen itsenäisen maanomistuksen yksikön, joka on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin ja muulla rekisteriyksiköllä muuta lainsäädännön perusteella kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995, 1 luku 2§). Kiinteistöomaisuus eli kiinteistö on siis rekisteriin merkitty joko rakennettu tai rakentamaton maa-alue tai sen osaa, johon kuuluvat sillä olevat rakennukset. (Tepora, Kartio, Kolu & Lindfors 2010, 11-12.; Kasso 2014, 1.)

2.1 Lainsäädäntö

Kiinteistön kauppa on sen osapuolten kannalta merkittävä oikeustoimi. Sillä on myös suuri merkitys yleiseltä kannalta. Maapohjan omistusoikeuden siirtymiseen liittyy huomattavia taloudellisia arvoja, joiden yhteydessä julkisen edun vaatimukset tulevat korostetusti esiin. Kiinteistöjen omistussuhteilta on edellytettävä sekä selkeyttä että julkisuutta. Kaupan osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista ei tulisi olla epäselvyyttä. Varsinkin silloin, kun kyseessä on kiinteistön määräosan tai määräalan kauppa asiakirjojen selkeys on ensiarvoisen tärkeää. Määräosan ja määräalan kauppaan liittyy usein hallinnanjakosopimus, jonka yksityiskohtiin on myös syytä kiinnittää huomiota. Hallinnanjakosopimuksen avulla kiinteistön yhteisomistajat voivat jakaa kiinteistönsä hallinnan ja käytön keskenään sopimallaan tavalla. Kun molemmille osapuolille tärkeät asiat on kirjattu hallinnanjakosopimukselle ja asiakirjat on laadittu huolellisesti ja lainmukaisesti, voidaan niiden avulla välttää virheet kaupan kohteessa. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 11.)

Lainsäädännössä on erityisen tärkeää täsmällisin säännöksin määrittää, milloin kiinteistökaupassa on virhe ja mitä keinoja toisella osapuolella on käytettävissään virheen oikaisemiseksi. Mahdollisten virheiden lisäksi lainsäädännössä on tarpeen määrittellä kaupan vaikutuksista vuokraoikeuksien ja muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien pysyvyyteen. On kuitenkin tärkeää, että muotosäännöksillä ei liikaa rajoiteta osapuolten mahdollisuuksia tehdä kauppa. Muotovaatimukset on syytä ulottaa vain niihin kaupan ehtoihin, jotka vaikuttavat omistusoikeuden siirtymiseen. Kiinteistöjen käyttötarkoitus ja laadulliset ominaisuudet vaihtelevat suuresti ja niihin liittyviä erityisongelmia on hankala säännellä yksityiskohtaisesti. Tämän vuoksi hallituksen esityksessä uudeksi maakaareksi kaupan lähtökohtana pidettiin osapuolten tekemää sopimusta. (HE 120/1994, 2.1.)

Kiinteistön kauppa poikkeaa irtaimeksi omaisuudeksi luettavan kiinteistö- ja osakeyhtiön osakkeen kaupasta. Kiinteistöjen omistusoikeutta, saantoja sekä rasituksia ja rasitteita koskeva rekisteröintijärjestelmä on julkinen. Maakaari 540/1995 on yleislaki, joka koskee kaikkien kiinteistöjen kauppaa ja siihen liittyvää kirjaamisjärjestelmää. Maakaari sisältää säännökset kiinteistön luovutuksesta, osapuolten vastuista, kiinteistöpanntioikeudesta ja kirjaamisesta. Se koskee kiinteistön omistusoikeuden

luovutusta kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. Maakaaren kauppaa koskevia säännöksiä sovelletaan koko kiinteistöyksikön lisäksi myös määräosan eli murto-osan sekä määräälan luovutuksessa. Maakaaren kanssa samaan aikaan tuli voimaan myös kiinteistönmuodostamislaki, joka koskee erilaisia kiinteistötoimituksia. (Kasso 2014, 183, 198-199.)

Maakaaren otettiin lainvalmistelun loppuvaiheessa erityisen oikeuden kirjaamista koskeva luku 14, jonka 3§:ssä mainitaan sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta. Tämän pykälän mukaan kiinteistön yhteisomistajat voivat kirjata hallinnanjakosopimuksen eli keskinäisen sopimuksen siitä, kuinka osapuolet hallitsevat kiinteistöä. Uusi säännös on koettu alusta saakka myönteiseksi uudistukseksi. Toisaalta pykälän niukka sisältö jättää aukkoja siitä, kuinka erilaisia tilanteita tulisi tulkita. Vaikka hallinnanjakosopimus tarjoaa joustavan ja mielekkään tavan jakaa kiinteistö hallintarajoin kiinteistörajojen sijaan, maakaari jättää monia sopimusta ja osapuolten asemaa koskevaa kysymystä avoimeksi. (Kartio 2010, 1.)

Maakaaren lisäksi kiinteistön kauppaa sääntelee yleinen sopimusoikeudellinen lainsäädäntö. Kiinteistön kauppa on yksityisoikeudellinen sopimus ja sen osapuolten välisissä suhteissa pätevät lähtökohtaisesti samat sopimusoikeudelliset normit kuin missä tahansa sopimussuhteissa. Kiinteistönkaupan taloudellisen arvon takia sopimusvapautta on rajoitettu esimerkiksi holhousoikeudellisilla (laki holhoustoimesta 442/1999) ja perheoikeudellisilla säännöksillä (mm. avioliittolaki 234/1929, laki rekisteröidystä parisuhteesta 950/2001), sekä etuostolaila (608/1977). (Tepora ym. 2010, 80). Näiden lisäksi tärkeä sopimusoikeudellinen säännös on laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista 228/1929. Vaikka sen ensimmäisen luku pois sulkee määrämuotoiset sopimukset, sen kolmannen luvun pätemättömyyttä ja sovittelua koskevat säännöksiä joudutaan usein soveltamaan kiinteistönkaupassa. (Jokela ym. 2010, 17.)

Sopimusoikeudellista lainsäädäntöä lähellä on myös kiinteistönvälitystä ja kiinteistöjen markkinointia koskeva lainsäädäntö. Kaupan osapuolet eivät kuitenkaan voi esittää niiden pohjalta sopimusoikeudellisia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Vaikka kuluttajansuojalaki ei suoraan sääntele kiinteistön kauppaa, on sen markkinointia ja sopimusehtoja sääntelevien lukuja kuitenkin sovellettava silloin, kun on kysymys kiin-

teistön tarjonnasta, myynnistä tai muusta markkinoinnista elinkeinonharjoittajilta kulluttajille. (Jokela ym. 2010, 15-16.)

Kiinteistön kauppaan sovelletaan myös yleisiä sopimuksen tulkinta- ja täydentämissääntöjä. Tulkinnan lähtökohtana on muotovaatimuksen täyttävä kirjallinen sopimus ja tulkinnan tarkoituksena on vahvistaa sopimuksen sisältö. Tavoitteena on selvittää, mitä osapuolet ovat tarkoittaneet ja sen perusteella tulkinnalle saadaan oikeusvaikutuksellinen merkitys. Tulkintasääntö mukaan voimassa oleva sopimussisältö on se, mitä osapuolet ovat sopimusta solmiessa yhteisesti tarkoittaneet, vaikka sopimuksessa olisi siltä osin epäselvä, virheellinen tai epätäydellinen. Tulkinnassa voidaan ottaa huomioon myös ne näkökohdat, tavoitteet ja muut kaupan taustalla olevat olosuhteet, jotka ovat tulleet esiin sopimusneuvotteluissa ennen kiinteistön kauppaa. Tulkinta-aineiston on kuitenkin oltava sellaista, joka on ollut kummankin kaupan osapuolen tiedossa. Ennen kiinteistönkaupan tekoa osapuolten olisikin hyvä ottaa huomioon mahdollisimman kattavasti ja sopia etukäteen, mitä kauppaan kuuluu kiinteistön osana.

Kiinteistön esittelyn jälkeen mutta ennen sitä koskevan kaupakirjan allekirjoittamista kiinteistön myyjät olivat poistaneet maahan jalustastaan upotetun noin kahden metrin korkuisen kivipatsaan. Poistamisesta ei ollut aiheutunut kiinteistölle tai sen käytölle haittaa eikä mainittavaa vahinkoa. Patsasta ei ollut tarkoitettu kuulumaan kiinteistöön eikä se myöskään ollut kiinteistön käytön kannalta tarpeellinen. Patsaan ei katsottu kuuluvan kiinteistöön ja ottaen huomioon, ettei patsaan sisällyttämisestä kiinteistön kauppaan ollut muutenkaan sovittu, ostajan kante patsaan palauttamiseksi hylättiin. (KKO 1992:23)

Yllä olevassa esimerkissä korkein oikeus on joutunut arviomaan sitä, mitä kaupan osapuolet ovat tarkoittaneet kuuluvaksi kiinteistöön sen ainesosana. (Tepora ym. 2010, 75.)

2.2 Kiinteistön omistus ja siihen kuuluva omaisuus

Kiinteistöluovutuksia tehtiin vuonna 2016 yhteensä 66687, joista 89 % oli kiinteistökauppoja. (Maanmittauslaitoksen www-sivut. 2017). Kiinteistöjä hallitaan Suomessa oikeudellisesti usealla eri tavalla. Kiinteistön hallintaoikeus voi perustua suo-

raan omistukseen, jolloin omistaja itse käyttää ja hallitsee kiinteistöä. Tyypillisimmin tällainen tilanne on silloin, kun omistaja itse käyttää omistamallaan tontilla olevaa omakotitaloa ja sen maapohjaa tai teollisuusyritys omistaa itse maan, jolla tuotantolaitos sijaitsee. (Kasso 2014, 2-3.)

Kiinteistön omistus ja hallinta voidaan myös eriyttää toisistaan. Yksi esimerkki on keskinäiset kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt, joissa yhtiö omistaa rakennuksen ja usein myös maapohjan, mutta rakennusta ja siinä olevia huoneistoja hallitsevat kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat. Yksi omistajahallinnan muoto on kyseessä myös silloin, kun rakennus ja maapohja kuuluvat eri omistajille. Näissä tilanteissa maapohjan omistaja on luovuttanut maapohjan hallinnan määrääjäksi rakennuksen omistajalle osapuolten välisen maanvuokrasopimuksen perusteella. (Kasso 2014, 2-3.)

Tavallisimmat kiinteistönkaupan käytännön ongelmat liittyvät siihen, mikä omaisuus kuuluu kiinteistöön, kuten jo aikaisemmassa tuomioistuimen ratkaisussa KKO 1992:23 tuli esiin. Kiinteistöön kuuluva omaisuus kuuluu kauppaan, ellei siitä ole toisin sovittu ja kiinteistöön kuulumaton omaisuus kuuluu kauppaan vain, jos siitä on sovittu erikseen. Tällä rajanvedolla voi olla suuriakin taloudellisia vaikutuksia muun muassa kiinteistöpanttioikeuden ulottuvuuden kannalta. Samanlaisia ongelmia joudutaan ratkomaan myös esimerkiksi silloin kun kyseessä on kiinteistö- tai asunto-osakkeen kauppa ja sen tuottama hallintaoikeus tiettyyn kiinteistön osaan eli huoneistoon. (Kasso 2014, 5.)

3 KIINTEISTÖN KAUPPA

Kiinteistön kauppa alkaa kauppaneuvotteluista. Riippuen vallitsevista olosuhteista, neuvottelut voivat päättyä joko moniportaiseen menettelyyn tai yksinkertaisissa ja selvissä tapauksissa suoraan kauppasopimukseen. Tavallisesti myyjä tekee toimeksiantosopimuksen kiinteistövälittäjän tai muun edustajan kanssa, joka edustaa myyjää

neuvotteluissa. Näissä tapauksissa myyjän on annettava välittäjälle kaikki olennainen tieto, joka vaikuttaa kaupasta päättämiseen. (Tepora ym. 2010, 80-81.)

Maakaari asettaa myyjälle laajan tiedonantovelvollisuuden kaupan kohteesta, mikä tarkoittaa yleensä erilaisten selvitysten ja tietojen hankkimista kiinteistöstä. Ostaja voi saamiensa tietojen pohjalta päättää, tekeekö hän ja millä hinnalla hän tekee kaupan. Kiinteistönkaupassa neuvottelut poikkeavat lähtökohtaisesti irtaimen kaupasta. Maakaaren säännöksissä ei ole lainkaan osto- ja myyntitarjousta koskevia normeja. Tämän vuoksi kiinteistönkaupassa tehty tarjous ja siihen saatu vastaus ei sido oikeustoimilain tarkoittamalla tavalla osapuolia. Kumpikin osapuoli voi periaatteessa ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta siihen saakka, kunnes maakaaren muotovaatimukset ovat täyttyneet, eli esisopimus tai lopullinen määrämuotoinen kauppa on tehty. Alla olevassa esimerkkitapauksessa myyjän vetäytyttyä kaupasta, ostajalla ei ollut mahdollisuutta saada korvausta kaupan peruuntumisesta. Myyjä velvoitettiin kuitenkin palauttamaan käsiraha, josta oli vähennetty kiinteistönvälittäjän palkkio.

Koska kiinteistön kauppaa tarkoittavaa esisopimusta ei ollut tehty vMK 1:2:ssa säädetyin muodoin, ostajalla ei ollut oikeutta korvaukseen kaupan päättämättä jättämisestä aiheutuneesta vahingosta. Sen sijaan velvoitettiin myyjä, joka ei ollut näyttänyt, että hänelle ostajan syystä olisi aiheutunut muita hukkaan menneitä kustannuksia kuin hänen kiinteistönvälittäjälle suorittamansa palkkio, palauttamaan ostajan suorittama käsiraha vähennettynä sanotulla palkkiolla. (KKO 1971:51)

Kiinteistönkaupasta voidaan siis erottaa useita elementtejä, joihin liittyy oikeudellisia kysymyksiä. Yhtenä olennaisena on riskinjako, johon liittyy myyjän selontekovelvollisuus ja ostajan selonottovelvollisuus. (Tepora ym. 2010, 82-83.)

3.1 Kiinteistönkaupan muoto

Kiinteistön kauppaan soveltuvat siis lähtökohtaisesti kaikki yleisen sopimusoikeuden periaatteet ja säännöt. Se on kaupan (emptio venditio) molempien osapuolten, ostajan ja myyjän välinen sopimus. Osapuolilla on pääsääntöisesti valta tehdä tai olla tekemättä haluamansa tyyppinen sopimus (sopimusvapaus) valitsemansa henkilön kanssa

(valintavapaus) sekä haluamallaan ehdoilla (sisältövapaus). Jo tehty sopimus voidaan yleensä myös purkaa (purkamisvapaus). (Niemi 2016, 17-18.)

Kiinteistönkaupassa muotovapaudesta ja joistakin kaupan ehdoista on kuitenkin poikettu merkittävästi. Maakaassa on pakottavia ehtoja muun muassa kaupan määrämuotoisuudesta. Määrämuotoisuudesta johtuen oikeustoimilain 1 luvun säännökset koskien tarjouksen ja vastauksen sitovuutta eivät suoraan sovellu kiinteistön kauppaan. (Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 1 luku 1§.)

Kuten on jo aikaisemmin todettu, kiinteistönkaupan merkittävin ero asunto-osakekauppaan verrattuna on sen määrämuotoisuus. Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja ja kaupanvahvistajan on vahvistettava se. Nykyisin kiinteistön kauppa voidaan tehdä kuitenkin myös sähköisesti maakaassa määritellyssä kaupankäyntijärjestelmässä. (Maakaari 5 luku 3§.)

Jotta kiinteistön kauppa olisi lainvoimainen, julkisen kaupanvahvistajan täytyy vahvistaa se. Kaupanvahvistajan asema ja tehtävät on määritelty kaupanvahvistajalaissa ja –asetuksessa. Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupanvahvistajaa ei kuitenkaan tarvita. Kaupanvahvistajan tehtäviin kuuluu antaa ostajalle tarvittavat tiedot siitä, kuinka lainhuutoa haetaan. Hänen täytyy tehdä kaupanvahvistajan todistus, josta käy ilmi luovuttajat, luovutuksensaajat, päiväys sekä se, että luovuttajat ja luovutuksensaajat ovat allekirjoittaneet luovutuskirjan ja olleet yhtä aikaa paikalla, kun luovutus on vahvistettu. Todistuksesta tulee käydä ilmi myös se, että kaupanvahvistaja on tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla sekä kaikki muut tarpeelliset tiedot. (Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 734/2009, 4§.)

Kaupanvahvistajan täytyy tehdä kiinteistönluovutusilmoitus sähköisesti kahden päivän kuluessa luovutuksesta. Hänen on toimitettava jäljennös kaikista vahvistetuista määräalan luovutuksista tai pidätyksistä karttoineen, sekä sille maanmittaustoimistolle että sille kunnalle, jonka toimialueella määräala sijaitsee. (Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 5§). Vahvistetuista luovutuksista on lisäksi pidettävä päiväkirjaa, johon hän liittää vahvistamastaan luovutuskirjasta arkistokappaleen, sen liitteet ja

kaupanvahvistajan ilmoituksen. Päiväkirja on pysyvä ja julkinen. Päiväkirjaan sisältyviä henkilötunnuksia ei kuitenkaan saa tarpeettomasti luovuttaa. (Laki kaupanvahvistajista 7345/2009, 5§.)

3.2 Tarjous kiinteistönkaupassa

Kiinteistön osto- tai myyntitarjous poikkeaa oikeudellisesti irtaimen omaisuuden tarjouksesta. Lain koskien varallisuus oikeudellisia oikeustoimia 1 luvussa olevia säännöksiä ei sovelleta määrämuotoisiin oikeustoimiin. Koska kiinteistön kauppa on määrämuotoinen oikeustoimi, myös esisopimus on tehtävä samaa määrämuotoa noudattaen. Maakaari ei tunne tarjousta samanlaisena sopimuksen syntymiseen tähtäävänä oikeustoimena, kuin oikeustoimilain säännökset irtaimen omaisuuden osalta. Käytännössä tällaista yksipuolista tahdonilmaisua, eli tarjousta ei maakaaren mukaan voida edes tehdä siten, että kaupanvahvistaja sen vahvistaisi. Kiinteistön osto- ja myyntitarjous ei lain mukaan velvoita kumpaakaan osapuolta tekemään sovittua kauppaa senkään jälkeen, kun toinen osapuoli on tarjouksen hyväksynyt, ellei kauppa ole sovittu määrämuodossa tehdyllä esisopimuksella. (Kasso 2014, 209.)

Määrämuotoisten sopimusten laatiminen ei kuitenkaan käytännössä ole aina mahdollista, eikä välttämätöntä, mikäli molemmat osapuolet ovat tietoisia kiinteistönkaupassa vallitsevista olosuhteista. Jo yleisen kauppataivan mukaan ostaja tekee tarjouksen kiinteistön myyjälle, joka voi sen hyväksyä tai hylätä. Maakaarella on sanktiosäännös, maakaari 2 luku 8 §, siltä varalta, että toinen osapuoli vetäytyy sovitusta kaupasta. Jos kaupan osapuolet ovat sopineet kaupan tekemisestä ilman esisopimusta ja jompikumpi osapuoli vetäytyy siitä, on vetäytyvän osapuolen korvattava toiselle osapuolelle esimerkiksi ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupanteekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Myös mahdollinen ostajan maksama käsiraha on palautettava. Käytännössä siis kiinteistön kaupan yhteydessä tehty tarjous ei ole ollut kuitenkaan vailla oikeusoikeusvaikutuksia. Esimerkiksi omakotikiinteistöistä tehdään osto- ja vastatarjouksia samalla tavalla kuin asunto-osakkeista. Kiinteistön kauppatarjous on hyvä tehdä samalla tavoin kirjallisesti, sisältäen samat ehdot kuin tuleva kauppakirja. (Kasso 2014, 210-211.)

3.3 Esisopimus

Kiinteistönkaupan esisopimus on sopimus tulevasta kaupasta ja se on tehtävä samalla lailla määrämuotoisena kuin varsinainen kiinteistön kauppa. Esisopimuksesta on käytävä ilmi ehto, jonka toteuduttua lopullinen kauppa tehdään. (Maakaari 2 luku 7§). Ehto voi olla rakennusluvan saanti, holhousviranomaisen lupa vajaavaltaisen myyjän osalta, osakeyhtiön hallituksen hyväksyntä tai esimerkiksi tuleva kaavoitus. Esisopimuksen tarpeellisuutta ja sen sisältöä kannattaa tarkastella huolella. Esisopimuksesta täytyy käydä ilmi myös sen voimassaoloaika eli mihin päivämäärään mennessä lopullinen kauppa on tehtävä. Voimassaoloajan on hyvä olla kohtuullinen, jotta se ei sido osapuolia pitkiksi ajoiksi eteenpäin. Jos voimassaoloaikaa ei ole erikseen määritetty, sen katsotaan olevan voimassa viisi vuotta sen tekemisestä (Maakaari 2 luku 7§). Esisopimus voidaan tehdä myös yksipuolisesti sitovana, jolloin päätösvalta kaupan toteutumisesta on vain toisella osapuolella. (Jokela ym. 2010, 59). Esisopimuksen osana on tavallisesti lopullinen kauppakirja sellaisena kuin osapuolet tulevat sen tekemään. Lopullisen kaupan ehtojen määrittäminen esisopimuksella on suotavaa, koska siten voidaan välttää mahdollisia tulevia ongelmia kaupan ehtojen täyttymisessä. (Kasso 2014, 212.)

4 MÄÄRÄOSA JA MÄÄRÄALA

Kiinteistön kauppa voi koskea vain osaa kiinteistöstä, jolloin puhutaan määräosan tai määräalan kaupasta. Molempiin niihin liittyy myös olennaisena osana hallinnanjakosopimus. Laki eräistä yhteisomistussuhteista määrittelee määräosan omistussuhteista siten, että kunkin yhteisomistajan katsotaan omistavan samansuuruisen määräosuuden yhteisestä esineestä, ellei olosuhteista muuta ilmene. Mikäli esine on luovutettu vastiketta vastaan tai vaihdettu, kullekin yhteisomistajalle kuuluu hänen osuuttaan vastaava osa luovutushinnasta tai vaihdossa saadusta esineestä. (Laki eräistä yhteisomistussuhteista, 180/1958 2§.)

Henkilö, joka omistaa määräosan tilasta ja jolla on siihen lainhuuto, voi halutessaan saada tilan lohkomalla jaetuksi. (Kiinteistönmuodostamislaki 7 luku 47§). Tila on tällöin yhteisomistuksessa murto- tai määräosaisesti. Tilan jakaminen tehdään halkomalla. Se tehdään joko perinteisen jakomallin mukaisesti jyvittämällä tai muodostettavien tilojen arvojen pohjalta osakkaiden sopimuksen tai laissa olevien olosuhteiden perusteella. Määräala on maakaassa rinnastettu kiinteistön omistuksen yksikönä. Se on rajoiltaan määrätty alue, josta voidaan muodostaa oma tila lohkomalla, Määräalan muodostaminen omaksi kiinteistöksi on mahdollista kuitenkin vasta silloin, kun määräalan saaja on saanut sille lainhuudon. (Tepora ym. 2010, 17.)

4.1 Määräosan ja määräalan määritelmä

Omistusosuudet eli määräosa ilmaistaan murtoluvuilla. Osakkaan oikeus on tavallaan välillistä, sillä hänellä ei ole oikeutta yksin määrätä mistään konkreettisesta alueesta kiinteistössä. Hän voi kuitenkin käyttää osuuttaan loukkaamatta muiden etuja tai oikeuksia. (Niemi 2016, 40.) Määräosa tai murto-osa on siis suhteellinen osa kiinteistöstä. Ennen halkomista eli kiinteistön jakotoimitusta, määräosalla ei ole fyysisiä rajoja. Kiinteistön määräosaiset osaomistajat eivät voi kohdistaa omistusoikeuttaan ja omistajahallintaansa mihinkään rajattuun osaan kiinteistössä, eivätkä he voi ilman muiden yhteisomistajien suostumusta myydä miltään rajoiltaan määrättyä osaa kiinteistöstä. (Kasso 2014, 4.)

Määräala tarkoittaa omistusoikeutta kiinteistön tiettyyn rajattuun alueeseen. Määräala voidaan luovuttaa myös muusta rekisteriyksiköstä, kuin kiinteistöstä tai määräalasta. Myös koko kiinteistö voidaan luovuttaa tai jakaa määräaloina. (Niemi 2016, 41). Kiinteistönmuodostamislaki ei kuitenkaan määrittele määräalaa rekisteriyksiköksi, vaikka se on omistusyksikkö. Hallituksen esityksen perusteluiden mukaan lakiin ei ole otettu määritelmää määräalasta, vaikka määräalan omistajan katsotaan olevan kiinteistön omistajan asemassa ja siten määräala voitaisiin ymmärtää välittömän maanomistuksen yksiköksi. Määräala ei kuitenkaan ole rekisteriyksikkö, vaikka se onkin omistusyksikkö. (HE 227/94, 15.)

Lohkomisen tarkoituksena on, että luovutetusta määräalasta muodostetaan myöhemmässä kiinteistötoimituksessa uusi kiinteistö, tila tai tontti tai se liitetään toiseen kiinteistöön. Määräala voidaan myös pidättää myyjälle tai osoittaa perintöjaossa, testamentissa, lahjakirjassa tai yhteisomistuksen päättävässä jakosopimuksessa. Käytännössä määräosien ja määräalojen luovutukset ovat hyvin yleisiä. Esimerkiksi silloin, kun puoliset myyvät tai ostavat yhteisen kiinteistön, kysymyksessä on kiinteistön luovutus määräosin. (Niemi 2016, 41.)

4.2 Määräosan ja määräalan kauppa

Määräosan ja määräalan luovutus on oikeustoimena hyvin lähellä rekisterikiinteistön luovutusta. Siihen liittyy kuitenkin myös erityispiirteitä. Määräosan luovutuksesta on käytävä ilmi osuuden suuruus (murtolukuna) määräalasta. Kantakiinteistö on yksilöitävä ja luovutettavan alueen sijainti ja rajat määriteltävä yksiselitteisellä tavalla. (Niemi 2016, 111-112). Kiinteistönmuodostamislaki määrittelee kantakiinteistöksi sen tontin osan, joka jää myyjälle ja lohkokiinteistöksi osaa, joka luovutetaan ostajalle. Tilanne voidaan kuitenkin kauttaehdoissa määritellä toisinkin päin. Jos määräosan eli murto-osan omistaja haluaa luovuttaa osan määräalasta, hän ei voi tehdä sitä rajoiltaan määrätystä osasta kiinteistöä, vaan hänen täytyy luovuttaa koko osuutensa tai osan osuudestaan koko kiinteistöön. Tästä on esimerkkinä alla oleva korkeimman oikeuden päätös.

A omisti määräosan tilasta. Testamentissaan hän määräsi tietyn alueen tilasta B:lle. A:n kuoleman jälkeen B haki testamentin nojalla alueen lohkomista. Tilalla ei ollut suoritettu sellaista jakotoimitusta, jossa alue olisi tullut kuulumaan A:lle tai tämän kuolinpesälle. Kun tilan muut yhteisomistajat eivät olleet suostuneet alueen lohkomiseen, toimitukselle ei ollut edellytyksiä. (KKO 1994:63)

Kun tehdään määräalan kauppa, sen rajat eli ulottuvuus on eriteltävä mahdollisimman selkeästi, sekä kauppakirjaan liitettävään kiinteistökarttaan että maastoon. Pinta-ala on myös mahdollisuuksien mukaan ilmoitettava mahdollisimman tarkasti. Pinta-alan poikkeamat eivät kuitenkaan välttämättä oikeuta esimerkiksi muutoksiin kauppahinnassa. Näin on esimerkiksi silloin, kun pinta-alalla ei ole vaikutusta rakennusoikeuteen ja määräala on muutoin yksilöity vaaditulla tavalla kauppakirjassa ja maas-

tossa. Olennaista on siis, että ostajat ovat voineet tutustua määräalaan maastossa ennen kiinteistönkaupan toteutusta ja saaneet sen mitä ovat ostaneet huolimatta mahdollisesta pinta-alavirheestä, jolla ei ole ollut vaikutusta rakennusoikeuteen. Jos määräalan pinta-alaa ei ole ennen kauppaa mahdollista mitata ja sen halutaan kuitenkin olevan tietyn suuruinen, voidaan kauppakirjaan määrittellä rajapisteet, joista esimerkiksi kolme on kiinteitä ja neljäs liikkuu sen mukaan, kuinka osapuolet haluavat sen olevan mahdollisen mittauksen tai neuvottelujen jälkeen. (Kasso 2014, 224.)

Samoin kuin rekisterikiinteistön, myös määräalan saanto on kirjattava ja haettava sille lainhuuto. Määräalan lohkominen tulee vireille viran puolesta lainhuudon jälkeen. Lohkomistoimitusta voidaan hakea myös erikseen ja sen voi tehdä kantakiinteistön tai määräalan omistaja. Lohkomistoimitus keskeytyy vain, jos sille on olemassa kaavoituksellisia esteitä tai jos omistaja on pyytänyt keskeytystä erityisestä syystä. Määräaloja jää käytännössä ainakin jonkin verran tilapäisesti lohkomatta. Tämä ei kuitenkaan vaikuta siihen, etteikö määräalalle voida kuitenkin perustaa kiinteistöpanntioikeuksia. Määräalan saannon kirjaaminen turvaa myös sen omistajan aseman. (Kasso 2014, 226.)

Määräalan ostajan ja myyjän on sovittava kauppakirjassa siitä, kuinka kiinteistöön mahdollisesti kohdistuvat kiinnitykset jakaantuvat kanta- ja lohkokiinteistön kesken. Kiinnitykset voidaan joko poistaa määräalalta tai ne voidaan jakaa suostumuksen mukaan omistajan ja myyjän kesken. Jos asiasta ei erikseen sovita, määräala vastaa myös kantakiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä ja panttioikeuksista sekä mahdollista erityisoikeuksista. Myös panttivelkojen suostumus kiinnitysten järjestelyyn on hyvä saada etukäteen. Kaikin puolin on toimittava huolellisesti ja tarkasti, jotta osapuolille ei syntyisi ylimääräisiä vastuita tai kustannuksia. Kiinnitysten poistaminen voidaan turvata esimerkiksi siten, että panttikirjat säilytetään luotettavassa ja puolueettomassa paikassa asian käsittelyn ajan. Määräalan muodostamiskustannuksista vastaa yleensä ostaja, joka myös maksaa varainsiirtoveron. Kiinteistöön kohdistuvien verojen ja hoitokustannusten siirrosta ostajalle kannattaa sopia omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen kanssa yhdessä samoin kuin rekisterikiinteistön kaupassa. (Kasso 2014, 226.)

Lohkokiinteistö saa osuuden kantatilaan kuuluvista yhteisalueista kiinteistömuodostamislain mukaan vain silloin, jos siitä on erikseen sovittu kauppakirjassa. Sama kos-

kee rasitteiden poistamista. Muutoin määräalan kauppakirja ei poikkea rekisteriyksikön kauppakirjasta. Määräalan kauppaa koskevat myös kaikki maakaaren muoto-säännökset tai sähköistä asiointia koskevat säännökset. (Kasso 2014, 226.)

Ostajat olivat neuvotellessaan määräalan kaupasta ilmoittaneet myyjälle haluavansa hankkia lisämaata tilaansa, jolla oli kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Ostajat olivat kuitenkin tavoitelleet määräalan hankinnalla lisäaluetta voidakseen saada luvan kolmannelle rakennuspaikalle. Ennen kuin he olivat ryhtyneet neuvottelemaan kaupasta, he olivat selvittäneet rakennusviranomaiselta, että poikkeuslupa uudelle rakennuspaikalle olisi lisämaan turvin mahdollinen. He tiesivät myös, että uusi rakennuspaikka tulisi vähentämään kantatilan rakennusoikeutta. Myyjä, joka ei kaupan ajankohtana ollut näistä seikoista tietoinen, oli ostajien tietien olennaisesti erehtynyt määräalan käyttötarkoituksesta ja näin ollen sen arvosta sekä määräalan aiotun käytön vaikutuksesta kantatilan rakennusoikeuksiin ja arvoon. Kiinteistön kauppa julistettiin varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 33 §:n nojalla pätemättömäksi. (KKO 2000:121)

Kyseessä olevan lainkohdan mukaan oikeustointa, joka muutoin olisi pätevä, ei voida pitää voimassa, mikäli se on tehty arvottomin ja väärin perustein sekä kunnian vastaisesti. (Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista 3 luku 33§.)

4.3 Lohkominen

Kiinteistönmuodostamislain mukaan lohkominen tarkoittaa yhteen tai useampaan rekisteriyksikköön kuuluvan rajoiltaan määrätyn määräalan muodostamista eri kiinteistöiksi tai siirtämistä ennestään jo olevaan kiinteistöön. Lain mukaan tontti on sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettu kiinteistö, joka on merkitty kiinteistörekisteriin. Lohkomisen edellytykset liittyvät asemakaavaan ja sitovan tonttijaon voimassaoloon. Ilman niitä lohkominen ei ole mahdollista. (Tepora 2004, 342.)

Lohkomisen erityispiirteisiin liittyvät osittamisrajoitukset. Pääsääntönä on, että asemakaava-alueella ei voida suorittaa lohkomista siten, että se vaikeuttaa sanotun kaavan toteutumista. Tämä tarkoittaa yleensä sitä, että jos yhteisomistajat omistavat tontin asemakaava-alueella, tontti ei mahdollisesti ole jaettavissa useammaksi kiinteistöksi. Toisin sanoen yhteisomistaja ei voi saada omaa osuuttaan lohkotuksi omaksi

kiinteistöksi, vaikka siitä olisi tehty omistajien kesken maakaarenmukainen jakokirja osuuksien jakamisesta konkreettisina alueina mahdollista lohkomisen toimittamista silmällä pitäen. Näissä tapauksissa lohkomisen onnistumisen edellytyksenä on kunnan kaavamuutosta. (Tepora 2004, 343.)

Jos lohkomista ei voida suorittaa, yhteisomistajat voivat käyttää hyväksi hallinnanjakosopimusta. Hallinnanjakosopimuksella määritelty hallintaraja korvaa silloin kiinteistönrajan, jonka muodostamisen ositusrajoitus on estänyt. Hallinnanjakosopimus antaa yhteisomistajille jopa joustavimmat mahdollisuudet suunnitella kiinteistön hallinnointia ja käyttöä, koska kunkin yhteisomistajan hallinta-alue voi olla useassa eri palstassa kiinteistöllä. Tällä tavoin myös pihatilan käyttö voidaan suunnitella tarkoituksen mukaisella tavalla. Autojen paikoitusalueet, lasten leikkipaikat ja muut yhteisen toiminnan alueet voidaan hallintarajoilla järjestää toimiviksi kokonaisuuksiksi. Hallinnanjakosopimuksella voidaan siis parhaimmillaan edistää kiinteistön joustavampaa ja tehokkaampaa käyttöä. (Tepora 2004, 343.)

Joustavuusnäkökohta korostuu myös siinä, että kiinteistörajaan verrattuna hallintaraja on muutettavissa helpommin ja pienemmin kustannuksin. Se voidaan tehdä yhteisomistajien kesken hallinnanjakosopimusta muuttamalla ja muutos sitoo välittömästi osapuolia. Sivullisissitovuuden varmistamiseksi hallinnanjakosopimuksen muutos on kirjattava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin maakaaren mukaisesti, joko siten, että sillä täsmennetään alkuperäistä sopimusta tai erillisenä muutosmääräyksenä koskevana kirjauksena. (Tepora 2004, 343.)

5 KAUPPAKIRJA

Kiinteistökaupan kauppakirjan muotovaatimukset ulottuvat pääasiassa niihin kaupan ehtoihin, jotka vaikuttavat omistusoikeuden siirtymiseen. Näiden lisäksi kauppakirjaan on suositeltavaa ottaa mukaan mahdollisimman kattavasti ja yksilöidysti kaikki kauppaan muutoin vaikuttavat oleelliset ehdot. Maakaareissa olevan sääntelyn

perusteella kiinteistönkaupan ehdot voidaan systematisoida seuraavalla tavalla. (Teppora ym. 2010, 133).

1. Kaupan vähimmäisehdot, eli kaupan muodon määrittelmä. (Maakaari 2 luku 1§)
2. Kaupan muut vapaamuotoiset ja sopimusvapauden mukaiset ehdot. (Maakaari 2 luku 9§)
3. Pääsäännöstä tehtävät poikkeukset
 - a. Ehdot, jotka on otettava kaupanvahvistajan vahvistamaan kauppakirjaan (Maakaari 2 luku 2§, 11§.)
 - b. Ehdot, joista on sovittava yksilöidysti (Maakaari 2 luku 9§ 2 mom.)
 - c. Ehdot, joista ei voida sopia ostajan vahingoksi (Maakaari 2 luku 10§)
 - d. Kielletyt pätemättömät ehdot (Maakaari 2 luku 1§)

Opinnäytetyön liitteenä (liite 1) on yksi esimerkki kiinteistön kauppakirjasta.

5.1 Kauppakirjan vähimmäisehdot

Kiinteistön kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutuksentarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja, kauppahinta ja muu vastike. Kauppa ei ole sitova, mikäli sitä ei ole tehty yllä mainitulla tavalla. Muotovaatimus on ehdoton ja se koskee sekä kiinteistön kaupan esisopimusta että kaupan purkua. (Maakaari 2 luku 1§, 5§, 7§.)

Kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä annetaan tarkasti yksilöidyt tiedot, kuten kiinteistötunnus ja osoite. Jos kaupan kohteena on erottamaton määräala tai muu kiinteistö, tila tai tontti, joka on tarkoitus jakaa, on kauppakirjassa syytä mainita voimassa olevien rekisteritietojen lisäksi myös uusi tonttinumero sekä määräalan osalta mahdollinen määräalatunnus, jos se on olemassa. Rakennukset mainitaan ”kiinteistöllä olevina rakennuksina”, mutta ne voidaan myös tarpeen mukaan yksilöidä. Myös kiinteistön maapohjan ja rakennusten pinta-ala ja mahdollinen tuleva kaavoitustilanne on ilmoitettava. Kiinteistön kauppakirjassa on mainittava luovutustarkoituksen lisäksi

kaikki kaupan osapuolten tarpeelliset tiedot, kuten nimet, osoitteet, syntymäajat. Yritysten osalta tulee ilmoittaa Y-tunnus. Osapuolten henkilötunnukset ja yhteisötunnukset merkitään kauppakirjaan tai ne on ilmoitettava joka tapauksessa kaupanvahvistajalle hänen tekemäänsä ilmoitusta varten. Myös myyjän puolison tiedot annetaan, mikäli hän on suostumuksenantajana asemassa. (Kasso 2014, 217-218.)

Kauppahinta ja sen maksuehdot eräpäivineen sekä korko on mainittava kauppakirjassa selkeästi kaikkine vakuuksineen. Kauppakirjan sisältö vaihtelee sen mukaan, onko kauppahinnan maksulle sovittu maksuaikaa. Jos kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä, on kyseessä käteiskauppa, jos taas useammassa erässä on silloin kyseessä maksuehtokauppa. On kuitenkin huomioitavaa, että välitysliikkeet käyttävät usein termiä ”alkukauppa”, kun kauppakirja allekirjoitetaan ja termiä ”loppukauppa”, kun kaupan viimeinen erä on maksettu ja mahdolliset vakuudet vapautetaan. Nämä termit saattavat olla hiukan harhaanjohtavia, sillä ”alkukauppa” voi antaa vaikutelman siitä, että kauppa ei olisi lopullinen. Kauppakirja on kuitenkin yksi kokonaisuus, joka syntyy, kun se on allekirjoitettu. Olisi siis selvempää puhua ainoastaan kaupasta ja sen ehtojen täyttymisestä. (Kasso 2014, 217-218.)

Jos kiinteistön kauppaan sisältyy korjauksia tai muutoksia, jotka myyjä toteuttaa, on niistä hyvä sopia kauppakirjassa ja ottaa ne huomioon kauppahinnassa. Sopimuksessa voidaan mainita esimerkiksi, että kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan vasta, kun sovitut korjaukset tai muutokset on toteutettu. Kauppahinnan pidättäminen on tavallista varsinkin silloin kun kauppaan kuuluu keskeneräinen rakennus tai muutoin on sovittu, että rakennus luovutetaan tietyin muutoksin tehtynä. Nämä ehdot ovat aiheuttaneet jonkin verran erimielisyyksiä ja tulkintaa. Varmempaa olisi ottaa huomioon mahdolliset keskeneräisyydet ja puutteet kauppahinnassa ja ostaja huolehtii itse niiden loppuun saattamisesta. (Kasso 2014, 218.)

5.2 Purkava ja lykkäävä ehto

Kiinteistökaupan määrämuotoisuuteen kuuluu lisäksi, että mahdollinen purkava tai lykkäävä ehto merkitään kauppakirjaan tai sähköiseen kaupantekojärjestelmässä laa-

dittuun luovutuskirjaan. Lykkävällä ehdolla tarkoitetaan ehtoa, jonka mukaan kiinteistön omistusoikeus siirtyy vasta kun esimerkiksi koko kauppahinta on maksettu. Mikäli kauppahinta maksetaan jo kaupantekotilaisuudessa, ei lykkävää ehtoa tarvita. Purkava ehto taas tarkoittaa ehtoa, jonka täytyessä kauppa purkautuu ja kiinteistö palautuu myyjälle. Purkava ehto voi olla myös esisopimuksen vaihtoehtona ja se voi olla tehokeinona kauppahinnan maksamisessa tai tilanteissa joissa rakennusluvan saaminen on epävarmaa. Purkava ja lykkävä ehto on merkittävä kauppakirjaan ja ne voivat olla voimassa korkeintaan viisi vuotta (Maakaari 2 luku 2§.) Muista ehdoista, kuten kauppahinnan maksuajasta tai hallinnan luovutuksesta, voidaan sopia vapaamuotoisesti, mutta varminta on kuitenkin merkitä kaikki kaupan ehdot samaan kauppakirjaan. (Kasso 2014, 214.)

Myyjä ei voi siirtää hallintaa ostajalle siinä tapauksessa, jos kiinteistöllä on vuokralainen, koska hallinta kuuluu silloin vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle. Koska omistusoikeus ja määräysvalta kuitenkin siirtyvät ostajalle, on hänen päätettävissään, irtisanooko hän vuokrasopimuksen. Jos kiinteistö on vuokrattu, on siitä saaduista vuokratuottojen siirrosta ostajalle myös hyvä sopia kauppakirjassa. (Kasso 2014, 219.)

5.3 Sovittavat ehdot

Maakaaren sopimussuhdetta koskevat säännökset ovat pääsääntöisesti tahdonvaltaisia. Tahdonvaltaisuutta on kuitenkin täsmennetty siten, että niillä ei voida heikentää ostajan asemaa. (Maakaari 2 luku 9§). Tämä johtuu siitä, että kiinteistönkaupassa ovat yleistyneet erilaiset myyjän vastuuta rajoittavat lausekkeet. Hyvin yleisessä muodossa esiintyvät vastuunrajoituslausekkeiden vaikutukset saattavat olla ostajan kannalta kohtuuttomia. Tavallinen niin sanottu yleinen ehto on esimerkiksi ”Kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on”. Vastuunrajoituslauseke on sovittava yksilöidysti siten, että ostaja on tietoinen, kuinka hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä ja mistä myyjä ei ota vastuuta. (Tepora ym. 2010, 134.)

5.4 Erityinen oikeus

Maakaari määrittelee etusijan ja erityisen oikeuden merkityksen. Erityisen oikeuden kirjauksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jolloin kirjaamishakemus on tullut vireille. (Maakaari 14 luku 8§). Aiemmin haetulla kirjauksella on aina etusija ennen myöhemmin haettua kirjausta. Etusijalla on merkitystä silloin, kun on voimassa useita samanaikaisia keskenään kilpailevia oikeuksia tai saamisia, jotka kuuluvat kiinteistölle. Jos esimerkiksi joudutaan tilanteeseen, että kiinteistö ulosmitataan ja myydään pakkohuutokaupalla velkojen suorittamiseksi, kirjatut oikeudet ja kiinnityksiin perustuvat panttioikeudet asetetaan etusijan mukaiseen järjestykseen. (HE 120/1994, 8.)

5.5 Verot, maksut ja vastuut

Kauppakirjassa sovitaan myös vastuut veroista ja maksuista. Sovittavia maksuja voivat olla muun muassa, että ostaja vastaa koko luovutusvuodelta maksettavista hoito- ja ylläpitokustannuksista, kuten esimerkiksi jätehuollosta. Myyjä taas kiinteistöverosta, jos sitä ei ole vielä kaupantekohetkellä suoritettu. Kauppakirjassa voi sopia myös, että kiinteistövero jaetaan osapuolten kesken esimerkiksi kaupantekopäivän mukaan. Jos muuta ei ole sovittu, vastaa myyjä muista julkisoikeudellisista maksuista kaupantekoa edeltävältä ajalta. (Kasso 2014, 220.)

Kauppakirjassa on hyvä mainita siitä, kumpi osapuoli vastaa kiinteistönmuodostamiskustannuksista, jos kiinteistö on lohkomaton kaavatontti tai määräala. Selkeintä on sopia, että ostaja vastaa niistä samoin kuin lainhuuto- ja varainsiirtoverokustannuksista. Myös mahdolliset rasitteet ja rasitteettomuus on hyvä mainita kauppakirjassa, varsinkin jos rasitteet on perustettu ilman viranomaistoimitusta. Kiinteistöön kiinnitetyt panttikirjat on luovutettava sopimuksen mukaan ostajalle ilman lainoja ja eri korvausta. Kiinnitysten luovutuksen varmistaminen kuuluu myyjälle ja myös mahdollisen mukana olevan kiinteistönvälittäjän on varmistuttava tästä. Oikeus perustaa kiinteistöä koskeva oikeus kuuluu ennen omistusoikeuden siirtymistä sekä myyjälle että ostajalle yhteisesti. (HE 120/1994). Näin ollen ostaja ei voi ilman myyjän suostumusta perustaa kiinteistöä rasittavia pantti- tai erityisiä oikeuksia ennen

kuin hän on saanut lopullisen omistusoikeuden kiinteistöön. Ilman myyjän suostumusta perustettu panttioikeus ei sido myyjää. (Kasso 2014, 221.)

Ostajan on tutustuttava kiinteistöön ja sillä sijaitseviin rakennuksiin sekä huomautettava niissä olevista puutteista ennen kuin kauppa on tehty. Käytännössä puutteisiin ei voi enää myöhemmin vedota. Myyjän virhevastuuta voidaan myös joissain tapauksissa rajoittaa, mutta ne on yksilöitävä huolella (Maakaari 2 luku 9§.) Mahdollisesti myöhemmin esiin tulevat virheet voivat kuitenkin oikeuttaa ostajan saamaan myyjältä hinnanalennusta tai erityisissä tapauksissa purkamaan kaupan tai saamaan vahingonkorvausta. Kauppakirjaan merkitään, kuinka ostaja on tutustunut kiinteistöön ja kuitataan ostajan saamat tiedot ja asiakirjat. Siinä mainitaan myös kiinteistön vastaanottamisesta. Kauppakirjoissa käytetään edelleen jonkin verran kauppaehto, jonka mukaan ostaja ”ottaa kiinteistön vastaan sellaisena kuin se on”. Tämä ei kuitenkaan ole riittävä myyjän vastuun rajoitus, sillä sen vaikutus rajoittuu käytännössä ainoastaan sellaisiin seikkoihin, jotka ovat helposti havaittavissa tai tiedot varmasti saatavissa ennen kaupantekotilaisuutta. (Kasso 2014, 222.)

Ympäristösuojelulain mukaan maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta. Tämä tarkoittaa tietoja mahdollisista jätteistä tai muista aineista, jotka ovat saattaneet aiheuttaa kiinteistöllä olevan maaperän ja pohjaveden pilaantumisen. Tämä koskee erityisesti teollisuuskiinteistöjä, mutta myös yhtä lailla muita kiinteistöjä, jos tiedossa on, että maaperä saattaa olla saastunutta. (Ympäristönsuojelulaki 527/2014, 10 luku 104§.)

Kiinteistön vahingoittumisesta tulipalon tai muun myyjästä riippumattoman syyn takia vastaa ostaja kaupantekohetkestä alkaen. Vaaranvastuun siirtymiseen ei vaikuta hallinnan luovutus tai omistusoikeuden siirtyminen. Tämän vuoksi ostajan on hyvä ottaa huomioon palo-, kiinteistö- ja kotivakuutusten voimassaolo heti kaupanteosta alkaen. Vakuutusopimuslain 543/1994 6§:n mukaan esinevakuutuksesta voidaan maksaa korvaus uudelle omistajalle, jos hänellä ei ole vielä voimassa tarvittavia vakuutuksia ja vahinko tapahtuu 14 vuorokauden kuluessa kaupantekotilaisuudesta. (Kasso 2014, 220.)

5.6 Kiinteistönkaupan kielletyt ja pätemättömät ehdot

Kielletyt ja pätemättömät ehdot on määritelty maakaaren 2 luvun 11 §:ssä. Kiellettyjä kaupan ehtoja ovat takaisinosto- ja lunastusehto, joiden mukaan myyjällä olisi oikeus lunastaa myymässä kiinteistö takaisin. Myöskään kenelläkään muulla ei ole oikeutta halutessaan lunastaa myyty kiinteistö. Ostajalla ei ole myöskään velvollisuutta tarjota kiinteistöä myyjän tai jonkun muun lunastettavaksi ennen kiinteistön luovutusta. Tällaiset kaupan ehdot eivät sido kumpaakaan osapuolta ja kiellolla on haluttu estää esimerkiksi kauppakirjojen niin kutsutut kiinteistöleasing-sopimukset sekä vaakuoluovutukset, joissa osapuolilla ei ole todellista luovutustarkoitusta. (Kasso 2014, 215.)

Sopimusvapauden rajoituksiin kuuluvat myös ehdot, jotka rajoittavat ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistöä eteenpäin, pantata se, sopia erityisen oikeuden perustamisesta tai muulla tavoin määrätä kiinteistöstä. Esimerkkinä on tapaus, jossa Korkein oikeus otti kantaa niin sanottuun sale and lease back-leasing sopimukseen.

A Oy ja B Oyj sopivat 2009 B:n omistamilla kiinteistöillä sijaitsevien kahden kartonkilinjan koneita ja laitteita koskevasta leasingrahoitusjärjestelystä. Solmittujen sopimusten mukaan B Oyj myi omistamansa koneet ja laitteen A Oy:lle kauppakirjassa mainituin ehdoin. Sale and lease back-leasesopimuksella A Oy vuokrasi ostamansa koneet ja laitteen takaisin B Oyj:lle. A oli hakenut leasesopimuksen kohteena olevien koneiden ja laitteiden omistusoikeuden kirjaamista maakaaren 14 luvun 4§:n 1 momentin mukaisena erityisenä oikeutena B:n omistamiin kiinteistöihin. A Oy:n kirjaamisviranomaiselle antaman selvityksen mukaan koneita ei leasesopimuksen yhteydessä ollut tuotu kiinteistölle, vaan ne olivat sijainneet siellä jo aikaisemmin. Tämän perusteella kirjaamisviranomaisen hylkäsi hakemuksen. Korkein oikeus tulkitsi asian samoin. Se totesi, että lainkohdan sananmuodon perusteella sellainen järjestely ei ole kirjaamiskelpoinen, jossa kiinteistön omistaja myy kiinteistöllä jo olevat ja kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevat kiinteistön rakennukset, rakennelmat tai laitteet ja koneet toiselle taholle, kuten luotonantajalle, ja vuokraa ne takaisin itselleen. (KKO 2014:36)

Myös myyjän kaupanvastuun rajoittaminen on kiellettyä. Kaupanvastuu tarkoittaa sitä, ettei myyjän määräysvaltaa saa rajoittaa oikeudellinen virhe, jonka perusteella

ostajan saanto voisi olla uhattuna. Tonttikeinottelun estämiseksi kauppakirjaan voidaan kuitenkin laittaa ehto, että kiinteistöä ei saa luovuttaa rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Myös tämän ehdon voimassaoloaika on korkeintaan viisi vuotta. Kiellettyjä ehtoja ovat myös kaikki sopimattomat ehdot, jotka esimerkiksi rajoittavat ostajan henkilökohtaista vapautta tai kiertävät lakia. Tiettyjä ostajan oikeuksia voidaan rajoittaa ainoastaan yksilöimällä, kuinka ne poikkeavat laissa säädetystä. Nämä poikkeamat liittyvät maakaaren 2 luvun 17-34§:n virhevastuuta ja kaupan purkamista koskeviin säännöksiin. Niitä ovat muun muassa laatu-, vallinta- tai oikeudellinen virhe, virheen määräytyminen, ostajan tietoisuus, kiinteistön vahingoittuminen, sopimusrikkomus, virheestä ilmoittaminen, hinnanalennus, vahingonkorvaus ja kaupan purkaminen. (Kasso 2014, 216.)

6 HALLINNANJAKOSOPIMUS

Maakaaren 14 luku määrittelee erikseen erityisen oikeuden kirjaamiseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet. Lainkohdan 3 §:n mukaan yhteisomistajat voivat kirjata keskinäisen sopimuksen kiinteistön hallinnasta. (Maakaari 14 luku 3§). Näin määrääosa voidaan kohdentaa tiettyyn kiinteistön osaan konkreettisesti siten, että se sitoo myös sivullisia. (Niemi 2016, 40.)

Hallinnanjakosopimus antaa kiinteistön yhteisomistajille mahdollisuuden joustavasti ja mielekkäästi jakaa kiinteistön hallinnan ja käytön osapuolten kesken hallinnanrajoilla kiinteistörajojen sijaan. Myös kiinteistöllä olevat rakennukset voidaan jakaa samalla tavoin. Yhteisomistajien hallinta-alue voi olla useassa eri palstassa ja lisäksi voidaan sopia yhteiskäyttöalueista. (Tepora ym. 2010, 536.)

6.1 Hallinnanjakosopimuksen sisältö

Hallinnanjakosopimuksessa olisi syytä sopia ja ottaa huomioon ainakin kolme asiaa. Ensimmäisenä on kiinteistön, määrääalan tai maakaaren mukaisen käyttöoikeuden hallinnan jakaminen. Toisena ovat muut sivumääräykset, jotka voivat koskea muun

muassa rakennuksen nautinnan jakamista, liikenteen järjestämistä, kiinteistön jätteenhuoltoa, puiden kaatamista ja kiinteistön hallinnan organisointia. Kolmanneksi tulisi huomioida sopimuksen voimaantulo, kesto ja irtisanominen tai purkaminen. (Tepora ym. 2010, 536.)

Hallinnanjakosopimus voidaan tehdä määräosin omistettuun kiinteistöön, kuten tilaan tai tonttiin, siitä luovutettuun määräälaan tai kirjaamisvelvollisuuden alaiseen vuokra- tai käyttöoikeuteen. Yhteisomistajat voivat sopia hallinnan jaosta heille tarkoituksenmukaisella tavalla. Sopimukseen ei kohdistu erityisiä muoto- tai sisältövaatimuksia, mutta se on kuitenkin syytä tehdä aina kirjallisesti. Sopimusosapuolten lisäksi kiinteistön hallinnanjakoon liittyvät asiat olisi hyvä yksilöidä mahdollisimman tarkasti. Kiinteistöstä mainitaan kiinteistön sijaintikunta, kylän tai kaupunginosan nimi tai kaupunginosan numero, tilan nimi ja rekisterinumero tai korttelin ja tontin numerot. Suositeltavaa on myös yksilöidä kiinteistö voimassaolevalla kiinteistötunnuksella. Kiinteistön hallinnan jakautuminen on hyvä myös määritellä mahdollisimman yksiselitteisesti. Sanallisen selvityksen lisäksi on hyvä käyttää karttaliitettä, johon hallinnanjakoaalueet on tarkoin merkitty ja siihen on kirjattu yhteys varsinaiseen hallinnanjakosopimukseen. Hallinnanjakosopimus on lopuksi päivättävä ja allekirjoitettava. Opinnäytetyön liitteenä (liite 2) on annettu esimerkki kiinteistön hallinnanjakosopimuksesta. (Maanmittauslaitoksen www-sivut. 2016.)

6.2 Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen

Mikäli kiinteistön tai määrääalan jakamista ei ole määritelty hallinnanjakosopimuksessa, sitä ei voi kirjata ja hakemus on hylättävä. Kirjattava sopimus voi olla joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Maakaaren mukaan pysyvää erityistä oikeutta ei voida kirjata, joten myöskään hallinnanjakosopimusta ei voida kirjata pysyvänä. (Maakaari 14 luku 1§ 2 mom.). Mikäli hallinnanjakosopimuksessa ei ole mainittu voimassaoloaikaa, katsotaan sen olevan voimassa toistaiseksi. Kirjaamalla tarkoin sivumääräykset, vahvistetaan niiden oikeusvaikutuksia ja sopimuksen käytettävyyttä. Kirjattu hallinnanjakosopimus ei kuitenkaan poista yhteisomistuslain mukaista yhteisomistus tai – hallintasuhdetta. (Tepora ym. 2010, 536.)

Hallinnanjakosopimus sitoo kirjaamisen jälkeen määräosan luovutuksen saajaa samoin kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta. Yhteisomistustlain perusteella kiinteistöä ei voida myydä määräosan erottamiseksi kirjauksen jälkeen. Kirjaaminen ei kuitenkaan estä hallinnanjakosopimuksen muuttamista tai purkamista, jos kiinteistön käyttöön liittyvissä olosuhteissa on tapahtunut muutos. (Tepora ym. 2010, 536.)

Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata vain parhaalla etusijalle kiinteistöön, määräalaan tai maakaassa mainitun mukaiseen käyttöoikeuteen. Mikäli kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä tai erityisen oikeuden kirjauksia, on hallinnanjakosopimuksen kirjauksen etusijajärjestystä muutettava. Siihen tarvitaan kuitenkin pantinhaltijan tai erityisen oikeuden haltijan suostumus. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen jälkeen kiinnitystä ei voi hakea enää koko kiinteistölle, vaan se kohdistuu määräosiin. (Tepora ym. 2010, 536.)

Ajan kuluessa on huomattu, että maakaassa ei ole materiaalisia säännöksiä hallinnanjakosopimuksen perustamisesta, sisällöstä, voimassaolosta, irtisanomisesta, purkamisesta tai muista vastaavista kysymyksistä. Näihin joudutaan hakemaan vastauksia sopimusoikeuden yleisistä periaatteista ja erityisesti analogiatukea maanvuokraoikeuden sääntelystä. (Jokela ym. 2010, 536). Säännösten puuttumisen on katsottu synnyttävän ongelman siitä, mitä kaikkea hallinnanjakosopimuksen kirjaus kattaa. Perustellusti katsotaan, että kirjaus koskee hallinnanjakosopimusta sen sisältöisenä kuin se kirjataan, samoin kuin esimerkiksi kiinteistön vuokraoikeussopimuksessa. Kirjauksen sitovuusvaikutus ulottuu siten kaikkiin hallinnanjakosopimuksessa oleviin ehtoihin. (Jokela ym. 2010, 354.)

7 KIINTEISTÖN KAUPAN JÄLKEISET VELVOLLISUUDET

Kun kiinteistön kauppa on tehty, on omistaja velvollinen rekisteröimään omistusoikeutensa. Tätä kutsutaan lainhuudatukseksi. Lainhuuto on tehtävä, oli sitten kyseessä kokonainen kiinteistö, sen murto-osa, määräala tai jokin muu saanto. (Hoppu 2011. 111.)

7.1 Lainhuuto

Lainhuuto- ja kiinteistörekisteri on rekisteri, jonka tarkoituksena on luoda edellytykset sille, että kiinteistöä koskevia oikeustoimia voidaan tehdä turvallisesti. Rekisteri palvelee muun muassa maankäytön suunnittelun, kiinteistötoimitusten ja verotuksen tarpeita, mutta sen ensisijainen tarkoitus on kuitenkin edistää kiinteistön vaihdantaa, erityisesti kiinteistön kauppaa ja kiinteän omaisuuden käyttöä vakuutena. Rekisteriin kerätään tiedot merkittävistä kiinteistöä koskevistä oikeuksista ja sen tietosisällön parantamiseen pyritään maakaassa eri keinoin. (Jokela ym. 2010, 235.)

Kirjaamisjärjestelmän lähtökohta on aikaansaada luottamus siitä, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteröinnin kirjaukset antavat oikean käsityksen kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista. Luottamus perustuu sekä tietojen tosiasialliseen luotettavuuteen että niiden oikeusvaikutuksiin, jotka liittyvät kirjauksiin. Tosiasiallisen luotettavuuden perustana on, että kirjaamisviranomaisen tutkii kaikki kirjattavan oikeuden pätevyyteen liittyvät asiat, jotka on mahdollista selvittää asiakirjojen ja rekisterien avulla. Kirjaamisen yhteydessä havaitut virheet tai puutteet voidaan korjata, jotta ne eivät aiheuttaisi kiinteistön kaupan tai muun oikeustoimen pätemättömyyttä. Kirjaamisen tarkoituksena on myös ennaltaehkäistä epäselvyyksien ja riitojen syntymistä. (Jokela ym. 2010. 241.)

Korkein oikeus on joutunut ottamaan kantaa kauas kantoisiin omistus- ja hallintaoikeuksiin. Päätöksessään vuodelta 2005 se ratkaisi tapauksen, jossa Helsingin kaupunki oli vuonna 1864 luovuttanut maa-alueen telakkatoiminnan harjoittamista varten.

Helsingin kaupunki oli vuonna 1864 luovuttanut maa-alueen telakkatoimintaa varten. Alue oli kuulunut niihin maa-alueisiin, jotka kuningatar Kristiina oli vuonna 1643 lahjoittanut kaupungille. Vuonna 1875 alueelle oli vahvistettu asemakaava ja kaupunki oli vielä sen jälkeen luovuttanut telakkatoiminnan harjoittajalle lisäalueita. Alueesta muodostunut määräala kuului nykyisin tonttiin, johon kaupungille oli ennen uuden maakaaren voimaantuloa myönnetty lainhuuto. Korkein oikeus katsoi, että aluetta ei oltu luovutettu telakkatoiminnan harjoittajan omistukseen. Alueen kaavoituksen muuttuminen ei ole vaikuttanut aluetta koskevaan sopimussuhteeseen. Maa-

kaaren ja oikeuskäytännön perusteella vakaa hallintaoikeus teolliseen tonttimaahan ei ole nyttemmin muuttunut omistusoikeudeksi, vaan se ole edelleen olemassa omistusoikeudesta erillisenä oikeutena. Kaupungille myönnetyt lainhuudot tonteille ennen nykyisen maakaaren voimaantuloa eivät tarkoita sitä, että lainhuuto olisi julistettava pätemättömiksi, jos kiinteistöön kohdistuu vakaa hallintaoikeus. Lainhuuto ei ole esteenä sille, että yhtiön vakaa hallintaoikeus tonttiin sisältyvään määräalaa kirjataan erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, eikä sille, että yhtiö voi käyttää oikeuttaan hyödykseen laissa säädetyllä tavalla. (KKO 2005:42)

Päätös osoittaa, että hallintaoikeuteen ja lainhuudon pätevyyteen saatetaan joutua hakemaan ratkaisua kaukaakin menneisyydestä. Vaikka tämän opinnäytetyön tarkoituksena ei ole tutkia yritys- tai teollisuuskiinteistöjen kauppoja ja luovutuksia, on se kuitenkin hyvä esimerkki siitä, minkälaisia ongelmia kiinteistön kauppaan saattaa liittyä. (KKO 2005: 42.)

Maakaari määrittelee lainhuutoa koskevat oikeusohjeet ja –vaikutukset 11-13 luvuissa. Lainhuudon saamiseksi tehdään erillinen hakemus maanmittauslaitokselle, joka toimii kirjaamisviranomaisena. Maanmittauslaitos on toiminut kirjaamisviranomaisena vuodesta 2010 lähtien. Sitä ennen asiaa hoiti käräjäoikeus. Jotta ostaja voisi varmistaa saantonsa oikeusvaikutuksen voimassaolon, olisi hänen hyvä tehdä lainhuuto viipymättä. Lainhuudon tarkoituksena on merkitä omistaja julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön omistajaksi. Lainhuudettavalla kiinteistöllä tarkoitetaan myös määrääosaa eli murto-osaa ja määräalaa. (Kasso 2014, 227.)

Lainhuutoon liittyy olennaisena osana velvollisuus maksaa omistusoikeuden luovutuskirjasta varainsiirtovero. Sen laiminlyönnillä on välitön vaikutus veron määrään. Myöhästynyt lainhuutohakemus voi nostaa veron määrää 20-100 prosentilla, joten sanktio voi olla tuntuva. (Kasso 2014, 228.)

7.2 Lainhuudon vireille saattaminen

Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saannon perusteella olevan asiakirjan tekemisestä. (Maakaari 11 luku 1§). Omistusoikeuden siirtyminen ei vaikuta lainhuudatusajan alkamiseen. Sama määräaika koskee myös

lepäämään jätettyjä kiinteistökauppoja, sekä kauppoja, joissa on lykkäävä tai purkava ehto. Esisopimus ei kuitenkaan ole sellainen luovutuskirja, jonka perusteella voitaisiin hakea lainhuutoa. Lainhuudon vireille saattamiseen ja sen hakemiseen tarvitaan lopullinen kauppakirja. (Kasso 2014, 229.)

On myös tapauksia, jolloin lainhuudatusaika alkaa kulua myöhemmin kuin tavallisesti. Näitä ovat muun muassa perheoikeudelliset saannot. Jos kiinteistö on saatu perintönä tai testamenttiin perustuvana, lainhuudatusaika alkaa silloin kun perinnönjako tai testamentti saa lainvoiman. Jos perinnönjakoa ei tarvitse suorittaa, alkaa lainhuudatusaika siitä, kun perunkirjoitus on suoritettu. Jos ositus on tarpeellinen kiinteistön erottamiseksi, lainhuudatusaika alkaa siitä, kun ositus on saanut lainvoiman. Myös puolisoiden omaisuuden ositukseen perustuva saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun ositus saa lainvoiman. (Maakaari 11 luku 2 §.)

Niin kutsuttu kuulutuslainhuuto voidaan suorittaa silloin, kun ei voida varmasti osoittaa kuka kiinteistön omistaja on. Kuulutuslainhuuto voidaan myöntää, jos hakijalla ei ole hallussaan saantokirjaa tai sen oikeaksi todistettua jäljennöstä. Hakijalla on kuitenkin velvollisuus osoittaa toteen, että hänellä on laillinen oikeus saantoon. Kauppakirjasta on käytännössä aina saatavilla kopio kaupanvahvistajalta, joten säännöstä sovelletaan lähinnä muissa luovutuksissa. Kuulutuslainhuuto voidaan myöntää myös silloin, jos hakija voi osoittaa, että kiinteistö on ollut hänen hallussaan viimeisen kymmenen vuoden ajan, eikä ole syytä olettaa, että jollain muulla henkilöllä olisi erityinen oikeus kiinteistöön. Tämän tyyppisiin tilanteisiin joudutaan silloin, kun kuolinpesä on ollut jakamatta pitkään ja on epäselvää, kenelle kiinteistö kuuluu. Tilanne on kuitenkin harvinainen, sillä kiinteistön oikeita omistajia ovat lainhuutotodistuksessa olevat viimeiseksi merkityt henkilöt ja näiden elossa olevat oikeudenomistajat ja perilliset. (Kasso 2014, 231.)

7.3 Tarvittavat asiakirjat

Lainhuutoa varten tarvitaan seuraavia asiakirjoja:

- Saantokirja
- Selvitys varainsiirtoveron maksamisesta tai saannon mahdollisesta verottomuudesta
- Selvitys omistusoikeuden siirtymisestä
- Selvitys edellisen omistajan omistusoikeudesta. Jos myyjällä ei ole lainhuutoa, hänen tulee esittää esimerkiksi perukirja tai tarvittaessa sukuselvitys, lainvoimainen testamentti tai perinnönjakokirja, ositus- tai kauppakirja.
- Yhtiöoikeudellisten saantojen osalta muun muassa yhtiömuodon muutokset, sulautumiset ja jakautumiset (kaupparekisteriote)
- Virkatodistukset tai kaupparekisteriote
- Suostumukset (esimerkiksi puolison, yhtiön hallituksen, yhtiökokouksen, holhousviranomaisen lupa)
- Kiinteistörekisteritiedot
- Verohallinnon todistus mahdollisen muun vastikkeen arvosta
- Mahdollinen selvitys kiinteistön ohella luovutetusta irtaimesta omaisuudesta
- Selvitys siitä, ovatko osapuolet tehneet viimeisen kahden vuoden aikana etuostolaissa tarkoitettuja kiinteistönkauppoja
- Mahdollinen kunnan todistus siitä, että se ei käytä etuosto-oikeutta. (Kasso 2014, 231-232)

Erityislakien perusteella kiinteistörekisteriin voidaan merkitä erikseen erilaisia valinnanrajoituksia koskien kiinteistöä. Tällaisia ovat muun muassa lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus tai muutoin saantoon liittyvä ehto, joka rajoittaa oikeutta luovuttaa kiinteistöä tai muutoin perustaa siihen erityisiä panttioikeuksia. Tyypillisin esimerkki tästä on testamenttiin perustuva lesken oikeus pitää pesään kuuluva asunto jakamattomana. (Kasso 2014, 232.)

7.4 Lainhuudon lepäämään jättäminen ja hylkääminen

Mikäli lainhuutohakemus on puutteellinen, kirjaamisviranomaisen antaa yleensä täydennyskehotuksen hakijalle. Jos lainhuuto, puutetta lukuun ottamatta, on mahdollista myöntää, hakemus on maakaaren mukaan jätettävä lepäämään. Lainhuudon muut edellytyksen on kuitenkin selvitettävä ja lainhuuto on aina haettava määräajan puitteissa. (Kasso 2014, 228)

Hakemus on jätettävä lepäämään, jos hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta:

- Kiinteistön saanto tai sen voimassa pysyminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen;
- Kiinteistön saannon perustana oleva oikeustoimi tai viranomaisen päätös ei ole tullut lainvoimaiseksi taikka kunnan etuosto-oikeudelle säädetty aika ei ole päättynyt;
- Kiinteistön saantoon tarvitaan muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumus tai päätös;
- Kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun;
- Kiinteistön ulosmittauksesta tai siihen kohdistuvasta turvaamistoimesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kiinteistön luovutusta;
- Kirjaamisviranomaisen on osoittanut riitaisen asian tutkittavaksi oikeudenkäynnissä taikka hakijalle on myönnetty kuulutus lainhuudon saamiseksi; tai
- Vireillä on riita saannon pysyvyydestä tai paremmasta oikeudesta kiinteistöön. (Maakaari 12 luku 2 §)

Jos hakemus on jouduttu jättämään lepäämään luovutussopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä omistusoikeuden palautumisesta kiinteistön luovuttajalle ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, hakijalle myönnetään lainhuuto. (Maakaari 12 luku 2§). Tyypillisimpiä esimerkkejä lepäämään jättämisistä on perin-

nönjako ja ositus sekä tarvittava osakeyhtiön päätös, aviopuolison suostumus tai va-
jaavaltaisen puolesta holhousviranomaisen lupa. (Kasso 2014, 229.)

Maakaarissa mainitaan tilanteet, jolloin lainhuutohakemus voidaan hylätä kokonaan.
Tällaiseen tilanteeseen päädytään silloin, jos

- saantokirjaa tai sen jäljennöstä ei ole esitetty;
- saantokirjaa ei ole tehty laissa määrätyllä tavalla;
- kiinteistön luovuttajan tai muun edeltäjän omistajan omistusoikeutta ei ole selvitetty;
- hakijan saannolle ei ole annettu tarvittavaa muun henkilön tai yhteisön toimivaltaisen elimen, tuomioistuimen, viranomaisen suostumusta;
- omistusoikeus kiinteistöön palautuu luovutussopimuksessa olevan purkavan tai lykkäävän ehdon vuoksi luovuttajalle ja tästä esitetään tuomio tai osapuolten sopimus;
- kiinteistö kuuluu konkurssipesään ja siitä on merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä ennen saannon tapahtumista;
- hakijan saanto ei muutoin ole pätevä tai ei jää pysyväksi. (Maakaari 12 luku 5 §)

8 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN KÄYTTÖ KIINTEISTÖN KAUPASSA

Vuoden 1997 alussa voimaan tullut uusi maakaari merkitsi huomattavaa uudistusta aikaisemmin vallinneeseen oikeustilaan. Hallinnanjakosopimus tarjoaa kiinteistön yhteisomistajille keinon järjestellä keskinäistä oikeussuhdettaan. Hallinnanjakosopimuksen voi sisällyttää kiinteistön määräosan kauppakirjaan, mutta useimmiten kiinteistön hallinnan jaosta sovitaan kuitenkin erillisellä sopimuksella. Yleisimmin kiinteistön määräosan omistajat määräävät ne hallinta-alueet, joita kukin yhteisomistaja hallitsee yksin ja mitä he hallitsevat mahdollisesti yhdessä. Tällöin hallinnanjakoso-

pimus voidaan käsittää määräosaiseen omutukseen liittyväksi täsmentäväksi elementiksi. (Tepora, 2004. 322.)

Tavanomaisimmin kun hallinnanjakosopimus tehdään, murtoluvun osoittamat osuudet vastaavat pinta-alaltaan niitä hallinta-alueita, jotka on kiinteistössä määritetty. Matemaattinen vastaavuus ei kuitenkaan ole välttämätöntä, koska sopimusvapauden mukaisesti yhteisomistajat voivat vapaasti sopia hallinta-alueista. Hallinta voidaan jakaa myös vain osittain, jolloin pääosa jää yhteishallintaan. Hallintaraja voi muodostaa vaihtoehdon kiinteistörajalle niissä tapauksissa, joissa kiinteistön jakaminen on mahdollista. Hallinnanjakosopimusta voidaan kuitenkin soveltaa hyvin niissäkin tapauksissa, jolloin kiinteistön jakaminen ei ole mahdollista, esimerkiksi tontin jakaminen asemakaava-alueella. (Tepora 2004, 322.)

8.1 Hallinnanjakosopimuksen tarkoitus

Sopimuskäytäntö on osoittanut, että hallinnanjakosopimuksia, jotka on tarkoitus kirjata maakaassa olevan erityisen oikeuden kirjaamisen mukaisesti, tehdään jo runsaasti. Perusteita tälle on useita. Kiinteistön hallinnanjakosopimuksen avulla osapuolet pyrkivät järjestämään kiinteistön hallinnan toisiaan sitovasti. Tämän lisäksi osapuolet pyrkivät säännöllisesti järjestelemään myös muita tärkeiksi kokemiaan asioita, jotka liittyvät kiinteistön käyttöön ja itse sopimussuhteeseen. Toinen erityisen tärkeä seikka on, että sopimuksen kirjauksella sopimukseen perustuva kiinteistön hallinta-alueittain saatetaan julkiseksi ja siten sivullisia sitoviksi. Kolmanneksi hallinnanjakosopimuksen kirjauksella määritellään murto-osakiinnitykseen perustuvan vakuuden konkreettinen ulottuvuus. Määrittelyllä on suuri merkitys silloin, jos kiinteistö joudutaan pakkorealisoimaan. Kiinteistön ulosmittaus voidaan hallinnanjakosopimuksen turvin kohdistaa vain tiettyyn kiinteistön osuuteen. Kirjattu hallinnanjakosopimus parantaa kiinteistön murto-osan vakuusarvoa. Rahoittaja tietää ottaessaan vakuudeksi määräosan kiinnitykseen liittyvän panttikirjan, mikä osuus on vakuutena ja se helpottaa hänen päätöksentekoaan. (Tepora 2004, 323.)

Hallinnanjakosopimuksessa voidaan myös määritellä yhteisomistettuun kiinteistöön kuuluvien rakennusten hallinnasta ja käytöstä. Tämä on yleistä paritalokiinteistöjen

hallinnanjaossa. Yhteisomistajat voivat sopia hallinnanjaosta myös horisontaalisesti mikä on taas tyypillistä rintamamiestaloissa. Tällöin toinen yhteisomistajista hallitsee ja käyttää omistajana kaksikerroksisen rakennuksen toisessa kerroksessa olevaa huoneistoa ja toinen omistajista alakerrassa olevaa. (Tepora 2004, 323.)

Kiinteistöjen yhteisomistajat ovat voineet toki jo ennen uuden maakaaren voimaantuloa tehdä hallinnanjakosopimuksia. Tämä on tyypillistä varsinkin niissä tilanteissa, jolloin yhteisesti omistetulla kiinteistöllä on ollut yhteisomistajien yksin omistamia rakennuksia tai paritalo, jonka yhteisomistajat omistavat yhteisesti. Sopimuksella on tuotu selvyyttä ja vakautta osapuolten keskinäisiin oikeussuhteisiin silloin, kun kiinteistöä ei ole voitu jakaa tai se ei ole ollut lain mukaan mahdollista. Samalla on voitu sopia myös muista kiinteistöä koskevista asioista, kuten veroista, maksuista, muista kustannuksista, tilojen käytöstä ja muista kiinteistön käytön kysymyksistä. (Kartio 2010, 2.)

8.2 Hallinnanjakosopimuksen tarve

Miksi sitten oli tarvetta tuoda maakaareen erityisen oikeuden kirjaamista koskeva pykälä? Tämä johtui pääasiassa omistajanvaihtotilanteista. Erityisenä epäkohtana pidettiin osapuolen heikkoa oikeusasemaa kiinteistöosuuksien omistajavaihdoksissa. Aikaisemmin hallinnanjakosopimusta ei ollut mahdollista kirjata, mikä tarkoitti toisin sanoen sitä, että sopimus ei ollut kiinnityskelpoinen. Pahin epäkohta oli, että kiinteistön yhteisomistaja saattoi menettää asuntonsa ja kotinsa. Kun kyseessä oli määräosainen yhteisomistusoikeus kiinteistöön, oli mahdollista, että koko kiinteistö tuli osuuden uuden omistajan vaatimuksesta myytäväksi eräistä omistussuhteista annetun lain mukaisesti. (Kartio 2010, 2; Yhteisomistuslaki 180/1958, 9§ 2 mom.)

Asumisturvan epävarmuutta ja ennakoimattomuutta lisäsi myös se, että korkeimman oikeuden käytäntö kiinteistöosuuksien omistajavaihdoksissa oli selkiintymätön. Ratkaisussa KKO 1992:82 kiinteistöosuuden ostajan katsottiin hiljaisesti hyväksyneen aikaisempien omistajien hallinnanjakosopimuksen. Toisenlaiseen ratkaisuun päädyttiin tapauksessa KKO 1994:142, jossa osuuden ostajana oli rakennusliike. (Kartio 2010, 2.) Kyseisessä tapauksessa yhteisomistajat olivat sopineet tontilla olevaan ra-

kennukseen kuuluvien asuinhuoneistojen hallinnasta. Rakennusliike oli sittemmin ostanut tontin osuuden perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Kun kauppakirjassa ei mainittu sopimusta eikä ostaja ollut sopimusta muutoinkaan hyväksynyt, se ei sitonut ostajaa. Kiinteistöyhtiön hakemus tontin määräämisestä myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten hyväksyttiin. (KKO 1994:142.) Tapauksessa KKO 1970 II 17 (ään. 4-1) oli päädytty ratkaisuun, jossa kiinteistön pitkäaikainen sopimusperusteinen hallinnanjakovo ei estä yhteisomistuslaissa tarkoitetun myynnin, jos olosuhteet kiinteistön hallinnan ja käytön osalta olivat pysyneet muuttumattomina. (Kartio 2010, 2.)

Uutta maakaaren säännöstä laadittaessa pidettiin tarpeellisena juuri hallinnanjakosopimuksen sivullisuussitovuuden järjestäminen. Aikaisemmin kuvatut yhteisomistajuutta koskevat ongelmat, varsinkin paritaloihin liittyvät, haluttiin maakaaren erityistä oikeutta koskevan säännöksen myötä poistaa. Kirjattu hallinnanjakosopimus tulisi sitomaan määräosan luovutuksen saajaa samalla tavalla kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta, kuten lain esitöissä on mainittu. (HE 1994:120, 31, 96.). Muihin hallinnanjakosopimukseen liittyviin kysymyksiin ei haluttu kajota. Ainoastaan panttioikeuden haltijan asemaa parannettiin siten, että hallinnanjakosopimus osoitti samalla kiinnityksen kohteen. (Kartio 2010, 2.)

9 HALLINNANJAKOSOPIMUKSIIN LIITTYVÄT ONGELMAT

Huolimattomasti tehty hallinnanjakosopimus aiheuttaa epävarmuutta ja haittaa yhteisomistajille. Hallinnanjakosopimuksissa kannattaa ja joudutaan käytännössä ottamaan kantaa myös hallinnan ja käytön yksityiskohtaisempaan sisältöön, jotta mahdollisesti myöhemmin ilmeneviä erimielisyyksiä voitaisiin välttää. Maakaari ei säätele hallinnanjakosopimuksen sisältöä, joten hallinnanjakosopimukseen kirjatut mahdollisimman yksityiskohtaiset ehdot vähentävät tulkinnanvaraisuuksia. (Tepora 2004, 330-331.)

9.1 Kiinteistön maapohjan ja rakennusten jako hallinnanjakosopimuksella

Maakaarella tarkoitettu kirjattu hallinnanjakosopimus koskee nimenomaisesti yhteisomistuksessa olevaa kiinteistöä. Kiinteistöön rinnastuvat kahdelle tai useammalle kuuluva ja lainhuudatettu määräala tai yhteinen alue, joka on merkitty kiinteistörekisteriin ja kirjattu käyttöoikeus. Perinteisen ajattelutavan mukaan hallinnanjakosopimus koskee nimenomaan maapohjaa, vaikka maapohjalla on usein yhteisomistajien yksin tai yhdessä omistamia rakennuksia, joiden hallinnanjaosta sopimuksella usein sovitaan. (Kartio 2010, 4.)

Erityisen ongelman aiheuttaa tilanne, voiko hallinnanjakosopimus koskea vain ja ainoastaan yhteisesti omistetulla kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia, jotka kuuluvat yhteisomistajille joko yksin tai yhteisesti. Tämä kysymys on jäänyt epäselväksi lain esitöissä. Lähtökohtaisesti on luonnollista, että maakaaren säädös koskien kiinteän omaisuuden luovutusta ja kirjaamista koskevan laajan säädöksen osana, sääntele nimenomaan oikeussuhteita maapohjaan. Rakennuksen hallinnan jako ei tällöin olisi rakennuksen hallinnan jakoa ja sen mukaan yksinomaan rakennuksen hallinnanjako ei voisi olla kirjaamisen kohteena, vaikka rakennuksen maapohja olisikin yhteisomistuksessa. Vastakkaisen käsityksen puolesta voidaan taas vedota käytännön näkököhtiin. (Kartio 2010, 4.)

Osa kirjaamisviranomaisista on hyväksynyt myös hallinnanjakosopimuksia, joilla on jaettu vain kiinteistöön kuuluvan rakennuksen hallinta ja käyttö. Ratkaisu on perusteltu lain esitöissä mainitussa perustelulausumassa, jossa on todettu, että sallimalla sellaisen hallintasopimuksen kirjaamisen, jossa sovitaan kunkin osaomistajan käyttöön tulevasta kiinteistön alueesta tai sillä olevasta rakennuksesta, voidaan mahdollisesti poistaa eräitä yhteisomistussuhteita. (HE 1994:120, 96). Tämän perustelun mukaan riittäisi, että yhteisomistajat sopivat kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnan jakamisesta jättäen kiinteistön hallinnan jakamatta. Tyypillisenä esimerkkinä tästä on, että yhteisomistajat sopivat kiinteistöllä olevan puolitoistakerroksisen rintamamiestalon ala- ja yläkerrassa olevan huoneistojen hallinnan, mutta jättäisivät kiinteistön maapohjan jakamatta. (Tepora 2004, 355.)

Vaikeamman kysymyksen muodostaa tilanne, jossa kiinteistöllä ei ole yhteisomistajia, vaan ainoastaan sillä olevalla rakennuksella. Tyypillisenä esimerkkinä tästä voisi olla tilanne, jossa kiinteistösijoittaja on rakentanut omistamalleen kiinteistölle useamman huoneiston käsittävän rakennuksen ja myy huoneistoja murto-osina rakennuksista. Ostaja tulee omistamaan murto-osan rakennuksesta, joka on hallinnanjakosopimuksella yksilöity tietyksi huoneistoksi rakennuksessa. Jos pelkkä rakennusta koskeva hallinnanjakosopimus halutaan kirjata, voisi tässä tapauksessa olla perusteltua kysyä täyttääkö hallinnanjakosopimus maakaaren mukaiset kirjauksen edellytykset? Maakaaren perusteella voidaan edellyttää, että kiinteistön yhteisomistajat tekevät hallinnanjakosopimuksen ja että sopimuksella on otettu kantaa myös kiinteistön hallintaan ja käyttöön. Jos sopimus ei täytä näitä vähimmäisehtoja, tulee kirjaushakemus hylätä. (Tepora 2004, 356.)

9.2 Kiinteistön hallinta ja käyttö

Itse kiinteistön rajojen määrittämisen lisäksi hallinnanjakosopimuksella on hyvä ottaa kantaa myös siihen, kuinka kiinteistöä käytetään ja hallitaan. Kuten jo aikaisemmin on todettu, voimassa ei ole käyttöoikeutta koskevaa yleistä normistoa, johon voitaisiin erimielisyyksissä yksiselitteisesti turvautua. Näin ollen yleisluontoisesti tehty hallinnanjakosopimus saattaa aiheuttaa yllättäviäkin ongelmia. Jos esimerkiksi kiinteistölle kulkevan tien hoidosta ja ylläpidosta, jätehuollosta, puiden kaadosta, hallinnon organisoinnista ja riitakysymysten ratkaisemisesta ei ole sovittu, voi olla hankalaa jälkeenpäin selvittää, miten näiden asioiden kanssa on toimittava. (Tepora 2004, 330.)

Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että kullakin yhteisomistajalla on oikeus itsenäisesti hallita ja käyttää sitä konkreettista maa-aluetta, rakennusta tai sen osaa, joka on hänelle hallinnanjakosopimuksella määritelty. Oleellinen kysymys on kuitenkin, mitä tällä tarkoitetaan? Jos yhteisomistajalla on yksinomainen hallintaoikeus, voiko hän ilman muiden yhteisomistajien lupaa hakata esimerkiksi metsää, viljellä maata tai ottaa maa-aineksia hallitsemaltaan alueelta? Oman olennaisen kysymyksen nostaa rakennuslupa. Voiko yhteisomistaja hakea yksin rakennusluvan omalle hallinta-alueelleen ilman yhteisomistajan suostumusta? Kysymys on siitä, voiko yhteisomis-

tajat perustaa hallinnanjakosopimuksella toisiaan sitovasti sellaisen oikeusaseman, jota voi verrata yksinomistajan oikeusasemaan omistajan hallintaoikeuden subjektina ja olisi siten verrattavissa tämän käyttövapauteen? (Tepora 2004, 331.)

Omistajan hallintaoikeus on määritelty oikeuskirjallisuudessa yksinomiseksi oikeusjärjestyksen turvaamaksi käyttövapaudeksi esineeseen nähden. Määritelmästä voidaan erottaa sen sisältö ja suoja, jotka yhdessä muodostavat erottamattoman kokonaisuuden. Vasta oikeussuoja antaa tosiasiallisesta käyttömahdollisuudesta suojatun käyttövapauden. Tässä on kyse niin sanotusta staattisesta suojasta, joka tarkoittaa yleensä suojaa käyttövapauden estämistä ja häiritsemistä vastaan. Omistajan käyttövapaus lähtökohtaisesti sulkee kaiken muun käyttövapauden ulkopuolelle. Oikeusjärjestys antaa säännöksillä prosessuaalista suojaa säännöksillä muun muassa rangais-
tuksesta, vahingonkorvauksesta, omistajan hallinnanpalautuskanteesta ja hädöstä. (Tepora 2004, 332.)

Lähtökohdan suojalle antaa yhteisomistuslain 3 ja 4 §. Niiden mukaan yhteisomistajalla on oikeus käyttää yhteistä esinettä hyväkseen sellaisella tavalla, että toimenpiteet eivät loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia. Yhteisomistajien kesken noudatetaan yhteisen esineen käytön suhteen tasapuolisuuden ja vastavuuden periaatetta, jotka tosiasiaassa rajoittavat yhteisomistajan käyttövapautta yhteisen esineen käytöstä. Yhteisomistuslain mukaan oikeustoimeen tai toimenpiteeseen ei tule ryhtyä, jollei kaikki yhteisomistajat ole siihen suostuneet tai tuomioistuinn
anna siihen lupaa. Jos kuitenkin toimenpide on tarpeen esineen säilyttämistä, turvaamista tai sen tavanomaista käyttämistä varten, eikä asiaa voi viivyttää, yhteisomistaja voi ryhtyä toimenpiteeseen muiden yhteisomistajien vastustuksesta tai pois-
saolosta huolimatta. (Tepora 2004, 332.)

Yhteisomistuslain 4 luvun 1 § ilmaisee pääsäännön, kun kyse on oikeustoimesta tai toimenpiteestä kokonaan yhdessä omistettuun esineeseen. Tämä lainkohta merkitsee sitä, että jos yhteisesti omistetun kiinteistön omistajahallinta on omistajien kesken sopimuksella jaettu, niin yhteisomistaja voisi määrätä yksin hallitsemansa alueen käytöstä. Tämä johtuu siitä, että kysymys ei ole enää oikeustoimesta tai toimenpiteestä, joka koskisi koko kiinteistöä, vaan tarkoin määrättyä kiinteistön aluetta. Tämän perusteella yhteisomistaja voisi siis hallinnanjakosopimuksen perusteella käyt-

tää hallinta-alueitaan vapaasti muita omistajia kuulematta. Käyttö ei kuitenkaan saa loukata muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia. (Tepora 2004, 332.)

9.3 Rakennuslupa ja rakentaminen

Hallinnanjakosopimuksella jaetun kiinteistön rakennusluvan hakeminen ja rakentaminen vaativat tarkempaa tarkastelua. Viranomaiset joutuvat ottamaan lupamenetelyssä huomioon, että hallinnanjakosopimuksessa olevat määräykset muun muassa rakennuspaikasta, rakennusoikeudesta, sisäisistä kulkuväylistä, yhteiskäyttöalueista ja rasitetyyppisistä määräyksistä ovat kaavan ja kaavamääräysten mukaiset. Rakennusta ei voida rakentaa ilman sitovaa tonttijakoa. Rakennuslupaa ei voida myöskään myöntää, jos hakija ei hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos luvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen. (Tepora 2004, 344, 350.)

Osapuolet voivat hallinnanjakosopimuksessa järjestää kaikki rasitetyyppiset oikeudet hallinta-alueiden välillä. Tämä perustuu sopimukseen ja voidaan olettaa, että osapuolet ovat katsoneet rasitteet tarpeellisiksi. Rasite ei kuitenkaan saa vaikeuttaa asemakaavan toteutumista. Hallinnanjakosopimuksella olevan rasitteen sitovuus rajoittuu lähtökohtaisesti sopijaosapuoliin. Niillä ei katsota olevan rasitteen vahvaa sitovuutta sivulliseen nähden. (Tepora 2004, 344.)

Kun hallintarajalla jaetaan kiinteistö kahdeksi hallinta-alueeksi, se ei kuitenkaan tarkoita sitä, että rakennusoikeus olisi samalla jaettu. Myöhempien erimielisyyksien välttämiseksi olisi hyvä sopia rakennusoikeuden jakautumisesta yksiselitteisesti. Varsinkin niissä tilanteissa, joissa kiinteistön rakennusoikeutta on käytetty yhden yhteisomistajan hyväksi enemmän tai vähemmän kuin kiinteistön omistuosuuden mukaan laskennallisesti kuuluisi, on tärkeää kirjata se huolella hallinnanjakosopimukseen. Rakennusoikeudesta sopiminen osapuolten välillä merkitsee paitsi rakennusoikeuden määrästä sopimista, myös rakennuspaikoista sopimista silloin, kun osapuolet rakentavat omat rakennuksensa hallinnanjakosopimuksissa määritellyille hallinta-alueille. Osapuolet voivat jakaa rakennusoikeuden parhaaksi katsomallaan tavalla, jos se vain on kaavamääräyksen mahdollista. Hallinnanjakosopimuksella ei siis kui-

tenkaan voida ohittaa pakottavia rakentamisen sääntönä olevia kaavamääräyksiä. (Tepora 2004, 348.)

10 OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

Hallinnanjakosopimukseen liittyvää oikeuskäytäntöä on vielä varsin vähän olemassa. Olen valinnut tähän käsiteltäväksi kolme erilaista tapausta, jotka kuvaavat hallinnanjakosopimukseen tyypillisimmin liittyviä riitoja ja niihin saatuja korkeimman oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja.

10.1 Rakennuspaikan hallinta

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2013:43, joka koski rakennuspaikan hallintaa ja suostumuksen peruuttamista oli kyse asuinrakennuksen asemakaavan sitovan tonttijaon mukaiselle tontille rakentamisesta. Rakennusluvan hakijana oli tontin yhteisömistaja A. Tontin muut yhteisömistajat B:t olivat ennen rakennuslautakunnan päätöstä peruuttaneet antamansa suostumuksen hankkeelle. Rakennuslautakunta oli hylännyt rakennuslupahakemuksen, koska hakija ei hallinnut rakennuspaikkaa sen perusteella, että muut yhteisömistajat olivat peruuttaneet suostumuksensa. (Jääskeläinen 2013, 1.)

B:t olivat myyneet A:lle määräosat tontista. A:n määräosalle, tontinosa 2, oli myönnetty lainhuuto. Osapuolet olivat kirjanneet hallinnanjakosopimuksen Maakaaren 14 luvun 13 § tarkoitetulla tavalla. Hallinnanjakosopimuksesta kävi ilmi, että sen liitteellä olevissa kartoissa oli tontinosien 1 ja 2 hallinta-alat ja sen lisäksi yhteiskäyttöön varatun tontinosan 3 hallinta-ala. Sopimuksella oli määritelty, että tontinosalle 3 aiheutuu kulkuväylän, autopaikan, vesi-, sähkö-, ja viemäri liittymien sekä sadevesien osalta kaivamista ja johtojen sijoittamista. A:n haettua rakennuslupaa tontinosa 2:lle tulevalle rakennukselle, B:t olivat kirjallisesti peruuttaneet antamansa valtakirjan rakennushankkeelle. B:t perustivat oikeutensa sille, että rakennukselle oli ollut lainvoimainen rakennuslupa, mutta se oli jo rauennut. (Jääskeläinen 2013, 1.)

Asiassa oli ensin otettu kantaa siihen, voiko hallinnanjakosopimukselle antaa merkitystä, kun arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 131 § 1 momentin perusteella, hallitseeko rakennusluvan hakija rakennuspaikkaa. Tämän jälkeen arvioitavaksi jää, voitiinko kyseessä olevaa hallinnanjakosopimusta pitää riittävänä selvityksenä siitä, että rakennusluvan hakija hallitsi rakennuspaikkaa mainitun säännöksen edellyttämällä tavalla. (KHO 2013:43, 1.)

Espoon rakennusvalvonta oli vuonna 2009 antanut päätöksen, jonka mukaan tontille voi poikkeusluvalla rakentaa kaksi asuinrakennusta. Tontilla oli jo olemassa ennestään yksiasuntoinen, 134 m²:n suuruinen asuinrakennus. Poikkeusluvalla poikettiin asemakaavan asuntojen lukumäärää koskevasta määräyksestä, jonka mukaan alle 1000 neliön tontille sallitaan enintään yksi asunto. Poikkeuslupapäätöksen mukaan uusi rakennus ja pihajärjestelyt tuli sovittaa niin, että ympäristöolosuhteet pysyvät sopivina. Asemakaavan vaatimusten mukaisesti muun muassa tontilla olevat neljä autopaikkaa tuli sijoittaa siten, että ajoneuvot voi kääntää piha-alueella, eikä niitä missään olosuhteissa peruuteta suoraan kadulle. Alkuperäinen päätös oli voimassa yhden vuoden päätöksen antopäivästä lukien. (KHO 2013:43, 1.)

Espoon rakennuslautakunta oli käsitellyt joulukuussa 2010 A:n hakeman uuden rakennuslupahakemuksen ja hylännyt sen, koska kaikilta kiinteistön omistajilta ei oltu saatu valtuutusta luvan hakemiseen. A oli valittanut asiasta hallinto-oikeuteen ja vaatinut, että rakennuslautakunnan päätös kumotaan ja asia palautetaan uudelleen rakennuslautakunnan käsiteltäväksi. A:n perusteluina oli muun muassa se, että rakennuspaikka oli myyty siten, että kaupan kohteena oli ollut määräosa koko tontista. A on hallinnanjakosopimuksen perusteella oikeutettu hallitsemaan tontinosaa 2. Hallinnanjakosopimus oli kirjattu ja sillä oli lainvoima. Hallinnanjakosopimuksen mukaan sopimus sitoo myös tontinosan uusia omistajia ja kaikki osapuolet olivat olleet tietoisia siitä, että tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta toiselle omakotitalolle. Kun otetaan huomioon hallinnanjakosopimuksen sisältö ja se, että rakennushanke ei ylitä hallinnanjakosopimuksen mukaiselle rakennuspaikalle määriteltyä rakennusoikeutta, A on osoittanut hallitsevansa kyseistä rakennuspaikkaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Rakennushanke ei näin ollen edellytä tontin muiden osamistajien suostumusta. (KHO 2013:43, 2.)

Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi A:n valituksen rakennuslautakunnan päätöksestä. Se perusteli päätöstään sillä, että maankäyttö- ja rakennuslain 81§:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa. Saman pykälän mukaan rakennuslupaa ei myöskään voi myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos luvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen. Hallinto-oikeus totesi, että hallinnanjakosopimuksessa ei oltu annettu oikeutta rakennusluvan hakemiseen ilman muiden omistajien suostumusta. Myöskään hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen ei ollut poistanut vaatimusta kaikkien osapuolten suostumuksen saamisesta rakennusluvan hakemiseen. (KHO 2013:43, 4.)

Valitushakemuksessa korkeimmalle hallinto-oikeudelle A perusteli kantaansa sillä, että B:t ja aikaisemmat tontinosan 2 omistajat olivat antaneet pysyvän suostumuksen lupaa vaativalle rakentamiselle, kun he olivat allekirjoittaneet hallinnanjakosopimuksen. Hallinnanjakosopimuksella tuli ilmi osapuolten tietoisuus tontilla olevasta rakennusoikeuden määrästä ja tulevasta rakennushankkeesta. Hallinnanjakosopimukseen liitetty karttaliite oli yksilöinyt olosuhteita ja tulevaa rakentamista huomattavasti tarkemmin kuin avoin asianajovaltakirja, jollaisia lupahakemuksissa tyypillisimmin käytetään. Asialla oli myös suurta taloudellista merkitystä A:lle. Rakentamismahdollisuus oli ollut A:lle keskeinen osa hallinnanjakosopimusta ja sen toteutumista oli pidetty kiinteistökaupassa myyjän ja ostajan kesken selvänä, jo pelkästään, kun otetaan kauppahinta huomioon. (KHO 2013:43, 5.)

Korkein hallinto-oikeus totesi ratkaisussaan, että hallinnanjakosopimus voitiin ottaa huomioon, kun arvioidaan rakennuspaikan hallintaa koskevia kysymyksiä. Hallinnanjakosopimus oli tarkoitettu pitkäaikaiseksi tontin maankäyttöä koskeväksi sopimukseksi ja olosuhteissa ei ollut tapahtunut sellaisia muutoksia, joita voitiin pitää merkityksellisinä. Tontin hallinnanjakosopimusta ei oltu tehty määräaikaiseksi ja sopimus oli kirjattu. Aikaisemmin rauennut rakennuslupa ja autopaikkoja koskeva poikkeuspäätös eivät myöskään olleet sellaisia seikkoja, joiden vuoksi olosuhteissa olisi tapahtunut merkittäviä muutoksia, joiden perusteella suostumus olisi voitu peruuttaa tai sopimus yksipuolisesti irtisanoa (Jääskeläinen 2013, 2). Tämän vuoksi korkein hallinto-oikeus katsoi, että hallinto-oikeuden ja rakennuslautakunnan päätök-

set oli kumottava ja asia palautettava rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. (KHO 2013:43, 11.)

Ratkaisusta seurasi, että maakaaren mukaisesti kirjattu hallinnanjakosopimus tuottaa pääsääntöisesti, sopimussisällöstä riippuen, kohtalaisen pysyvän oikeustilan rakentamista koskevien lupien hakemiseen. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen tarkoituksena on varmistaa sopimuksen sitovuus kiinteistön alueella tai sillä olevan rakennuksen luovutuksensaajaa kohtaan samalla tavalla kuin se sitoo sopimuksen alkupeleistä osapuolta (HE 120/1994). Koko kiinteistöä ei näin ollen voida yhteisomistuslain nojalla myyjä määräosan erottamiseksi. Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen ei kuitenkaan tarkoita sitä, että sitä ei voisi muuttaa tai purkaa silloin, kun kiinteistön olosuhteissa on tapahtunut muutos (HE 120/1994). (Jääskeläinen 2013, 3.)

10.2 Onko rakennus jaollinen esine

Korkeimman oikeuden päätöksessä KKO 2010:35 oli kyseessä paritalon halkomisen edellytyksistä. Tapauksesta teki ongelmallisen se, että halkomisen seurauksena kiinteistöllä oleva paritalorakennus olisi jäänyt uusien kiinteistöjen väliselle rajalle. Rakennus tulisi siten sijoitamaan osittain kummankin uuden kiinteistön alueella. Toinen ratkaistava oikeuskysymys liittyi siihen, millä edellytyksillä yhteisomistajien suullinen tai hiljainen sopimus hallinnan jakamisesta estää halkomisen. (Hakkola 2010. 1105).

Asiassa oli kyse 1602 neliömetrin suuruisesta tilasta, jolla sijaitsi vuonna 1956 rakennettu 1-kerroksinen noin 260 m²:n suuruinen paritalo. Tilan itäpääty oli ollut A:n hallinnassa rakentamisen alusta saakka ja hän asui edelleen rakennuksen tässä osassa. Rakennuksen länsipäätyä oli hallinnut B hänen kuolemaansa saakka ja sitä hallitsi sen jälkeen B:n kuolinpesä. Rakennuksen keskiosassa sijaitsi yhteiskäytössä olevat sauna- ja pesutilat sekä askarteluhuone. Kummallakin asianosaisella oli lainhuuto puoleen tilasta. Kuolinpesän osakkaat olivat vaatineet asianosaisten yhteisomistussuhteen purkamista halkomalla. A vastusti toimitusta. (KKO 2010:35, 1.)

Toimitusmiehet olivat antaneet lausunnon kiinteistönmuodostamislain 53§:n ja 32§:n nojalla, ettei halkomiselle ollut esteitä asemakaava-alueella Espoon kaupungin annettua vuonna 2005 suostumuksen toimituksen suorittamiseen, eikä rakennuksen mahdollinen purkuasia vaikuttanut halkomisen edellytyksiin. Toimitusmiehet katsoivat, että edellytykset halkomisen suorittamiselle olivat olemassa ja päättivät suorittaa toimituksen kiinteistönmuodostamislain 50§:n 1 momentissa määriteltynä tilushalkomisena. (KKO 2010:35, 1.)

A valitti päätöksestä maa- ja metsätalouden ministeriön päätökseen. Maa- ja metsätalouden ministeriö totesi, että Korkein hallinto-oikeus oli vuonna 2008 antamalla päätöksellä hylännyt A:n valituksen, joka koski Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä, jonka mukaan A:n tekemä valitus Espoon kaupungin päätöksestä oli hylätty. Maa- ja metsätalouden ministeriö oli kuullut A:ta todistelutarkoituksessa, jonka mukaan A oli hallinnut tilaa edesmenneen sisarensa B:n kanssa siten, että kumpikin hoiti oman piha-alueensa ja teki omaan asuntoonsa kohdistuneet huoltotyöt. Talon keskiosaa pidettiin yhteisenä alueena. Hallinnasta ja hoidosta ei oltu sovittu erikseen kirjallisesti. (KKO 2010:35, 2.)

Maa- ja metsätalouden ministeriö totesi, ettei tilan halkomiselle ollut sopimusoikeudellista estettä. Osapuolten välillä ei oltu tehty hallinnanjakosopimusta, eikä myöskään oltu sovittu erityisesti menettelytavasta tilanteesta, jossa yhteisomistaja halusi saada osuutensa tilasta erotetuksi. Aikaisemmassa oikeuskäytännössä (KKO 1959 II 68) oli katsottu, ettei edes sopiminen tilan pitämisestä jakamattomana estänyt yhteisomistajaa saamasta osuuttaan halkomalla erotetuksi. (KKO 2010:35, 2.)

A:lle myönnettiin valituslupa Korkeimpaan oikeuteen. Korkein oikeus tarkasteli halkomisen edellytysten täyttymistä ja sen tarkempaa toteutustapaa. Mahdolliseen rakennuksen muutokseen tai sen osittaiseen purkamiseen liittyvät kysymykset tultaisiin ratkaisemaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Asiassa oli ratkaistavana ainoastaan kysymys siitä, oliko halkomiselle edellytyksiä, vai tulisiko se jättää sikseen. Selvää oli, että kiinteistön jakamisesta aiheutuu kustannuksia halkomisen toimituskustannusten muodossa ja todennäköisesti myös muita kustannuksia, kuten rakennuksen muutostyöt. Vaikka kustannusten kokonaissumma ei ollut tiedossa voitiin arvioida, että kyseessä olevan kiinteistön sijainti ja sillä oleva rakennusoikeus yhdessä muodostavat arvokkaan kokonaisuuden. Tämän vuoksi halkomisesta aiheu-

tuvat kustannukset eivät nousisi kiinteistön arvoon nähden kohtuuttomiksi. Halkomisen jälkeen muodostettavat kiinteistöt vastaavat kooltaan ja sijoitukseltaan alueen muita asuntotontteja, sekä kiinteistön rakennusoikeus mahdollistaa nykyistä tehokkaamman rakentamisen. Halkomisen arvioitiin pikemminkin lisäävän kuin alentavan kiinteistön arvoa. (KKO 2010:35, 4.)

Halkomisen seurauksena kuolinpesä ja A saavat osuuttaan vastaavan ja pääosin aikaisemman nautintansa mukaisen kiinteistön alueen ja osuuden sillä olevasta rakennuksesta. Jos rakennukselle täytyy tehdä myöhemmin muutostöitä tai osittain purkamaan, halkominen aiheuttaa A:lle kuitenkin vähäisemmän muutoksen aikaisempaan olotilaan, kuin vaihtoehto, jossa yhteisomistus puretaan myymällä kiinteistö. Maa-
oikeuden päätöstä ei siis purettu. (KKO 2010:35, 5).

Korkeimman oikeuden ratkaisu osoitti, että kiinteistön halkominen on mahdollista siten, että sillä sijaitseva rakennus jää useamman kiinteistön rajalle. Ratkaisulla on myös merkitystä rakennuksen yhteisomistussuhteen purun kannalta. Useimmiten rakennukset eivät ole kuitenkaan mielekkäästi jaettavissa halkomisen yhteydessä. Tässä kyseisessä ratkaisussa halkomisen lopputulosta ei voida pitää rakennuksen käytön kannalta kovin tarkoituksenmukaisena. Lopputuloksena oli, että rakennuksen hyödyntämisen jokapäiväiseen asuinkäyttöön liittyisi haasteita. (Hakkola 2010. 1120.)

10.3 Rasite

Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2005:74 koski rasiitetta tiehen ja venevalkamaan. A omisti tilan, jolla oli rasiitteita. Hän myi tilasta ensin määräalan ja seuraavana päivänä jäljellä olleen tilan. Sekä lohko- että kantakiinteistöllä oli yhtäläinen tarve saada aikaisemmin perustettu rasite hyväkseen. Kiinteistönmuodostamislain 159 § 1 momentin mukaan uusia kiinteistöjä muodostettaessa on määriteltävä se kiinteistö, jonka hyväksi aikaisemmin perustettu rasite jää voimaan. Mikäli rasite on tarpeellinen usealle toimituksessa muodostetulle kiinteistölle, se voidaan jättää voimaan lain 159 § 2 momentin mukaan, jos edellytykset rasiitteen perustamiselle ovat olemassa. (KKO 2005:74, 1.)

Rasiteoikeus määritellään toimituksessa. Lähtökohtana pidetään sitä, mikä muodostetuista tiloista ensisijaisesti tarvitsee rasitetta. Tässä tapauksessa kumpikin tiloista oli tarkoitettu rakentamista varten. Muodostetut tilat sijaitsivat alueella kulkevan tien varressa, yhtä etäällä venevalkama-alueesta ja sinne johtavasta tiestä, jonka vuoksi venevalkama voisi palvella yhtäläisesti kumpaakin tiloista. Määräalan ostajan mielestä hänellä oli oikeus rasitteeseen, koska se oli myyty ensin. Kantatilan ostaja taas piti rasitetta kantatilaan kuuluvana. Kiinteistön osat oli luovutettu samansisältöisinä uusille omistajille. Ainoana erona oli ollut, että ensin tehdyllä sopimuksella myytiin määräala tilasta ja toisella jäljelle jäänyt kantatila. Kumpikin omistajista oli saanut kaupan yhteydessä tiedon muun muassa asiakirjasta, josta ilmeni rasiteoikeuden olemassaolo. Luovutussopimuksen ehdoissa ei kuitenkaan nimenomaisesti viitattu rasiteoikeuteen. Niiden perusteella ei siten voitu päätellä, että tuolloin olisi ollut tarkoituksena rasiteoikeuden voimaan jääminen ensin luovutetun määräalan hyväksi ja että kantatilan luovutuksensaajat olisivat hyväksyneet tämän ehdon oman kaupan yhteydessä. Luovutuskirjan sisältö päinvastoin viittasi siihen, että niiden taustalla oli ollut virheellinen käsitys rasiteoikeuden jäämisestä voimaan molempien tilojen hyväksi. (KKO 2005:74, 2.)

Maa-oikeus oli katsonut, että kyseessä oli kaksoisluovutus, koska rasiteoikeus voidaan antaa vain yhdelle muodostetuista kiinteistöistä. Korkeimman oikeuden tulkinnan mukaan kaksoisluovutusta koskevissa säännöissä kysymys on tilanteista, joissa myyjä on tehnyt kaksi keskenään ristiriidassa olevaa määräämistointa ja niistä johtuvat ostajien saantoperusteet ovat vastakkain. Nyt kyseessä oleva tilanne on kuitenkin erilainen. Kiinteistönmuodostamislain 159 §:ssä ilmenevien säännösten mukaan rasiteoikeuden kohtalo oikeutetun kiinteistön jakautuessa luovutuksen yhteydessä ei ole myyjän määräämistoimen varainen asia, vaan toimituksessa määrättävä kysymys, jonka ratkaiseminen riippuu laissa säädettyjen edellytysten täyttymisestä. Kyseessä ei siis näin ollen ollut kaksoisluovutus. (KKO 2005:74,2.)

Korkeimman oikeuden ratkaisun mukaan määräalan ostaneella ei ollut perusteltua aihetta olettaa kantatilan hyväksi voimassa olleen rasiitteen tulevan tässä tapauksessa lohkiinteistön hyväksi. Rasitteeseen oikeutetun tilan jakautumiseen johtaneista luovutuksista ensimmäinen oli ollut määräalan luovutus ja jälkimmäinen oli koskenut kantatilaa. Lähtökohtana on kuitenkin se, että määräalan luovutus koskee vain määri-

teltyä aluetta ja ne kantatilaan kuuluvat oikeudet, jotka ilmenevät sopimuksesta, jäävät kantatilaan. Luovutusjärjestyksellä ei ollut tässä tapauksessa merkitystä. Näiden perusteiden mukaan Korkein oikeus oli katsonut, että rasiteoikeus jää voimaan kantatilan hyväksi. (KKO 2005:74, 2.)

11 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kiinteistön kauppa on usein henkilön elämänsä aikana tekemä suurin taloudellinen investointi. Siihen mahdollisesti liittyvä hallinnanjakosopimus tuo kauppaan oman lisäulottuvuuden. Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia, mitä ongelmia kiinteistönkaupan ja hallinnanjakosopimuksen teon yhteydessä saattaa esiintyä ja voiko niitä välttää. Opinnäytetyön tarkoituksena oli koota tarvittavia tietoja, joiden avulla olisi helpompaa tehdä selkeä kiinteistön kauppakirja ja hallinnanjakosopimus, jotta niihin ei jäisi tulkinnanvaraisuuksia.

Kiinteistön kauppa on merkittävä oikeustoimi, johon liittyy myös suuri yleinen ja julkinen merkitys. Maapohjan omistusoikeuden siirtymiseen liittyy huomattavia taloudellisia arvoja, joiden takia kaikkien osapuolten edut tulevat korostetusti esille. Kiinteistönkaupan määrämuotoisuus tuo turvaa ja toisaalta sopimusvapaus antaa tarvittavaa liikkumavaraa muiden sovittavissa olevien ehtojen osalta.

Uuden maakaaren astuttua voimaan hallinnanjakosopimus on ollut mahdollista kirjata erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin. Muutos on ollut tervetullut, sillä sopimuksen avulla kiinteistön yhteisomistajat ovat voineet sopia keskenään kiinteistön käyttöön ja hallintaan liittyvistä olosuhteista. Tämän lisäksi kirjattu hallinnanjakosopimus on tehty julkiseksi ja siten sivullisia sitovaksi.

Oletin opinnäytetyötäni aloittaessani, että hallinnanjakosopimuksista olisi ollut enemmän oikeuskäytäntöä olemassa. Koska maakaari on suhteellisen uusi, vuodelta 1997, on hallinnanjakosopimuksia kuitenkin vielä käsitelty Korkeimmassa oikeudessa ja Korkeimmassa hallinto-oikeudessa suhteellisen vähän. Myös käsitellyt tapauk-

set ovat olleet suhteellisen erilaisia. Tapausten pääteemat olivat erilaisia, kuten myös syyt, miksi asia oltiin riitautettu. Tyypillisimmin tapaukset liittyivät hallinta-alueen rakentamiseen, rasitteisiin ja hallinta-alueen rajoihin, sekä alueen lohkomiseen. Pääsääntöisesti asian oli riitauttanut ostaja tai luovutuksensaaja.

Lähes kaikkia läpikäymiäni tapauksia kuvasi puutteelliset sopimusehdot. Hallinnanjakosopimusta ei oltu tehty tai osapuolille tärkeitä asioita ei oltu kirjattu erikseen sopimukselle. Osapuolet olivat tehneet myös niin sanottuja hiljaisia hallinnanjakosopimuksia, joiden pitävyyttä oli vaikea myöhemmin todentaa, kun kiinteistöä myytiin tai muutoin luovutettiin.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena ei ollut käydä läpi tyhjentävästi kaikkia kiinteistön kauppaa ja hallinnanjakosopimuksiin liittyviä osatekijöitä tai ongelmia. Tarkoituksena oli tuoda esiin tyypillisimpiä asioita ja koota niitä yhdeksi kokonaisuudeksi. Voidaan olettaa, että hallinnanjakosopimusten käyttö tulee lisääntymään tulevaisuudessa. Varsinkin pääkaupunkiseudulla tonttipula on kasvussa ja on todennäköistä, että isoja kiinteistöjä tullaan tulevaisuudessa jakamaan lisääntyvässä määrin joko lohkomalla omiksi kiinteistöiksi tai hallinnanjakosopimuksella. Vaikka hallinnanjakosopimukseen ei liity erityisiä muoto- tai sisältövaatimuksia, on suositeltavaa tehdä se kirjallisesti ja kirjata se. Hyvin toteutetulla sopimuksella voidaan aikaansaada sujuva kiinteistön kauppa ilman tulkinnanvaraisuuksia. Osapuolet voivat sopia kiinteistönhallintaa koskevista asioista yksityiskohtaisesti, jotta niistä ei jää epäselvyyksiä ja asioita eri tarvitse myöhemmin riitauttaa.

LÄHTEET

Anttila, P. 2006. Tutkiva toiminta ja ilmaisu, teos, tekeminen. Hamina: Akatiimi Oy.

Avioliittolaki 13.6.1929/234 muutoksineen.

Etuostolaki 5.8.1977/608 muutoksineen.

Hakkola, E. 2010. Onko rakennus jaollinen esine? KKO 2010:35 ja rakennuksen jakamattomuus. Viitattu 14.4.2017. Lakimies 2010/6. www.edilex.fi/lakimies/7419.

HE 227/1994 Hallituksen esitys kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

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

Hoppu, E, Hoppu, K. 2011. Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet. Helsinki: WSOYPro.

Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. Helsinki: Talentum.

Jääskeläinen L. 2013. KHO:2013:43. –Rakennuspaikan hallinta – hallinnanjakosopimus – suostumuksen peruuttaminen. Viitattu 7.1.2017. Edilexin julkaisu 11/2013. www.edilex.fi/artikkelit/11295.

Kartio L. 2010. Kiinteistön hallinnanjakosopimuksesta, sen kohteesta ja voimassaoloajasta. Viitattu 7.1.2017. Edilexin julkaisu 07/2010. www.edilex.fi/lakikirjasto/7180.

Kasso M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

KHO 2013:43.

Kiinteistölakimies www-sivut. Kaupparikirjat ja sopimukset, asiakirjamallit. Viitattu 13.5.2017. <https://www.kiinteistolakimies.fi/kiinteistolakimies/kiinteisto-ja-asuntokaupat>.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554 muutoksineen.

KKO 1959 II 68.

KKO 1970 II 17.

KKO 1971:51.

KKO 1992:23.

KKO 1992:82.

KKO 1994:63.

KKO 1994:142.

KKO 2000:121.

KKO 2010:35.

KKO 2014:36.

Laki eräistä yhteissopimussuhteista 25.4.1958/180 muutoksineen.

Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442 muutoksineen.

Laki kaupanvahvistajista 24.7.2009/573 muutoksineen.

Laki rekisteröidystä parisuhteesta 9.11.2001/950 muutoksineen.

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228 muutoksineen.

Maakaari 12.4.1995/540 muutoksineen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 muutoksineen.

Maanmittauslaitoksen www-sivut. 2017. Viitattu 25.2.2017.

Niemi M. 2016. Maakaaren järjestelmä: I, Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. Helsinki: Talentum Pro. <http://verkkokirjahylly.almatalent.fi/lillukka.samk.fi/teos>

Sutela, J., Määttä, T. & Myrsky, .M. 2003. Ohjeita oikeustieteellisen tutkielman laatimiseen. Joensuu: Joensuun yliopisto. Viitattu 23.4.2016.
<http://www.uef.fi/documents/300201/0/graduopas>.

Tepora. J. 2004. Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä. Viitattu 7.1.2017. Edilexin julkaisuja 3/2006. <https://www.edilex.fi/artikkelit/3070>.

Tepora J., Kartio L., Kolu. R. & Lindfors H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki: Talentum Media.

Vakuutuslainsäädännön laki 28.6.1994/543 muutoksineen.

Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 8.10.2009/734.

Vanha maakaari 31.12.1734/1 muutoksineen.

Ympäristönsuojelulaki 27.6.2014/527 muutoksineen.

LIITTEET

Liite 1, Esimerkki kiinteistön kauppakirjasta

KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

MYYJÄT:

A (henkilötunnus), omistusosuus 1/2

B (henkilötunnus), omistusosuus 1/2

Molempien osoite:

(jäljempänä ”myyjä”)

OSTAJAT:

C (henkilötunnus), omistusosuus 1/2

D (henkilötunnus), omistusosuus 1/2

Molempien osoite:

(jäljempänä ”ostaja”)

2. Kaupan kohde

xxxxxx kaupungin x kaupunginosassa sijaitseva, xx. korttelin tontti x, sillä olevine rakennuksineen.

Osoite:

Kiinteistötunnus:

Tontin pinta-ala on xx.xx.2017 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan x m².

Asuinrakennuksen pinta-ala on rakennuslupa-asiakirjojen mukaan yhteensä x m². Piharakennuksen pinta-ala on x m²

Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu.

Kaupan kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella.

Alueella on voimassaoleva asemakaava.

3. Kauppahinta ja maksuehdot

Kaupan kohteen kauppahinta on x euroa.

Kaupantekotilaisuudessa ostaja maksaa myyjän tilille (tilinumero) kauppahinnasta xxxxxxxxxxxtuhatta (x) euroa, jonka myyjä kuittaa vastaanottaneensa tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Loppukauppahinta xxxxxxxxxxxtuhatta (x) euroa suoritetaan myyjän tilille (tilinumero) viimeistään xx.xx.2017. Loppukauppahinnan maksusta annetaan erillinen kuitti.

Viivästyskorko on korkolain (340/2002) mukainen

4. Omistus ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle xx.xx.2017.

Mikäli hallinnan luovutus viivästyy sovitusta, myyjä maksaa ostajalle viivästyksestä johtuvana korvauksena tuhat (1 000) euroa kultakin alkavalta viivästysviikolta.

5. Kiinnitykset ja rasitteet

*Kaupan kohteeseen kohdistuvat seuraavat xx.xx.2017 päivätystä rasi-
tustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset:*

tai

Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä tai panttioikeuksia

Myyjä vakuuttaa ja vastaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita kiinnityksiä, panttioikeuksia, velvoitteita tai rasitteita kuin xx.xx.2017 päivätystä rasi-
tustodistuksesta ja kiinteistörekisterin otteesta ilmenee eikä uusia ole vireillä. Myyjä sitoutuu olemaan hakematta kaupan koh-
teisiin uusia kiinnityksiä.

Myyjä luovuttaa ostajalle kaupan kohteeseen kohdistuvista kiinnityk-
sistä annetut panttikirjat loppukauppahinnan maksua vastaan.

6. Vastuu veroista ja muista maksuista

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja jul-
kisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka.
Ostaja vastaa niistä mainitun ajankohdan jälkeen. Kaupantekovuoden
kiinteistöverosta vastaa kuitenkin yksin myyjä.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista
ja muista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän
jälkeen ko. kustannuksista vastaa ostaja.

Kaupanhahvistajan palkkion maksavat myyjä ja ostaja puoliksi.

Tehdystä kuntotarkastuksesta vastaavat myyjä ja ostaja puoliksi.

7. Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kaupan kohteelle aiheutuvasta vahingosta hallintaoikeuden siirtymispäivään asti jonka jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kaupan kohteelle tulipalon, myrskyn tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi. Myyjä pitää kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kaupan kohteen tästä hetkestä eteenpäin.

8. Varainsiirtovero ja lainhuudatus

Ostaja on tietoinen, että lainhuudon hakemisen ja varainsiirtoveron maksu on suoritettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta. Ostaja vastaa varainsiirtoverosta ja lainhuutokustannuksista, sekä mahdollisen viivästymisen aiheuttamasta veron korotuksesta yksin.

9. Kiinteistöön tutustuminen ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen ja on tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset. Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä annettuja tietoja.

Ostaja on tutustunut ja kuittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin vastaanottaneensa seuraavat asiakirjat:

- lainhuutorekisterin ote xx.xx.2017
- rasitustodistus xx.xx.2017
- kiinteistörekisterin ote xx.xx.2017
- ote kiinteistörekisterikartasta sekä kaavaote
- rakennuslupapiirustukset ja asuinrakennuksen pohjapiirros sekä lopputarkastuspöytäkirja
- kuntotarkastusraportti xx.xx.2017
- energiatodistus

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki ne tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kaupantekoa tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa ostajan ratkaisuihin kaupasta päätettäessä.

10. Vastuu kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten kunnosta

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

11. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta eikä sellaisesta ole tehty eri sopimusta. Kaupan kohteeseen kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutuudessa kaupan kohteeseen.

12. Sähkösojimus ja muut liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla ostajalle kiinteistöön otetut sähkö-, vesi- ja viemäri liittymät ilman eri korvausta.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut on maksettu.

13. Etuostolain mukaiset aikaisemmat kiinteistökaupat

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, ettei heidän välillään suoraan eikä kolmannen osapuolen kautta ole tehty kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana sellaista kiinteistön luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain (608/1977) 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

14. Maaperä

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteessa olisi harjoitettu sellaista toimintaa tai varastoitu sellaisia jätteitä tai aineita, jotka olisivat saattaneet aiheuttaa maaperän, pohjaveden tai rakennusten saastumisen.

15. Kaupparakirjan hyväksyminen

Tämän kaupparakirjan hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan. Kaupparakirjaa on laadittu kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi ostajalle, toinen myyjälle ja kolmas julkiselle kaupanvahvistajalle.

Paikka ja aika:

Allekirjoitukset

A B

C D

Kaupparahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että A, B, C ja D ovat allekirjoittaneet tämän kaupparakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kaupparakirja on laadittu maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika samat kuin edellä

KUITTI

Loppukauppahinta X euroa on tänään suoritettu myyjälle

Aika ja paikka:

Allekirjoitukset

A B

C D

KUITTI

Olemme tänään vastaanottaneet seuraavat panttikirjat:

Aika ja paikka:

Allekirjoitukset

A B

C D

(Kiinteistölakimies www-sivut. 2017.)

Liite 2, Esimerkki hallinnanjakosopimuksesta

HALLINNANJAKOSOPIMUS

1. Sopijapuolet

A.

B.

2. Sopimuksen kohde

Kaupunginosa, kortteli, tontti X kiinteistötunnus ()

Vuokraoikeus ja vuokra-alueella sijaitsevat vuokramiehen omistamat rakennukset.

Vuokrasopimus: xx.xx .2017

Vuokranantaja:

Sopijapuolet omistavat sopimuksen kohteena olevan kiinteistön vuokraoikeuden määräosin seuraavasti:

Sopijapuoli A 1/2 osaa

Sopijapuoli B 1/2 osaa

Laitostunnus:

Pinta-ala: X m²

Asemakaavamerkintä:

Rakennusoikeus: X k-m²

Osoite:

3. Sopimuksen peruste ja tarkoitus

Sopijapuolet ovat xx.xx.2017 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokranneet edellä mainitun tontin X. kaupungilta. Vuokraoikeus kirjataan samanaikaisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Tämän sopimus tarkoituksena on jakaa em. tontin hallinta sopijapuolten kesken määrittämällä sopijapuolten alueellinen käyttö- ja hallintaoikeus. Sopimus määrittää myös sopijapuolten vastuut kiinteistön huollosta, kunnossapidosta, rakentamisen ym. osalta. Sopimuksen tekohetkellä tontti on rakentamaton. Sopijapuolten tarkoituksena on rakentaa tontille paritalo.

- 4. Tontin hallinta- ja käyttöoikeudet**
- 5. Sopijapuolten hallinnan ulottuvuudet**
- 6. Hallinnan kirjaaminen ja panttaukset**
- 7. Rakennusoikeus**
- 8. Mahdollinen kiinteistölle osoitettava lisärakennusoikeus**
- 9. Alueelle rakennettavien rakennusten yleisilme**
- 10. Rakennushankkeiden toteutus**
- 11. Suostumus rakennuslupa**
- 12. Rakennusaikainen ja hallinta-aikainen toiminta**
- 13. Kiinteistöllä olevan toisen hallinta-alueen käyttö**
- 14. Alueiden rakentaminen, hoito ja kunnossapito**
- 15. Lumenajo, hiekoitus, kunnossapito ym.**
- 16. Kunnossapidon ja siisteyden laiminlyönti**
- 17. Kunnallistekniikka**
- 18. Kulkuyhteyksien rakentamisen ja kustannukset**
- 19. Jätehuolto ja jäteastioiden sijainti**
- 20. Jäte- ja sadevesiviemärijohdot**
- 21. Maanvuokra**
- 22. Vakuutukset**
- 23. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

24. Kustannusten jako**25. Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen**

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi.

26. Sopimuksen muuttaminen**27. Sopimuksen siirtäminen****28. Riitaisuudet****29. Sopimusten määrä**

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille sekä yksi kirjaamisviranomaiselle.

Päiväys

xx.xx.2017

Allekirjoitukset**Liitteet**

Liite 1, karttapiirros

Jakelu:

Tiedoksi kiinteistön kotipaikkakunnan kunnalle.

(Kiinteistölakimies www-sivut. 2017.)