

Kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämän mahdollistaa vuoden 1997 alusta voimaan astunut uudistunut maakaari.

Teemu Kärkäs

Hallinnanjakosopimuksella joustavuutta toteutukseen



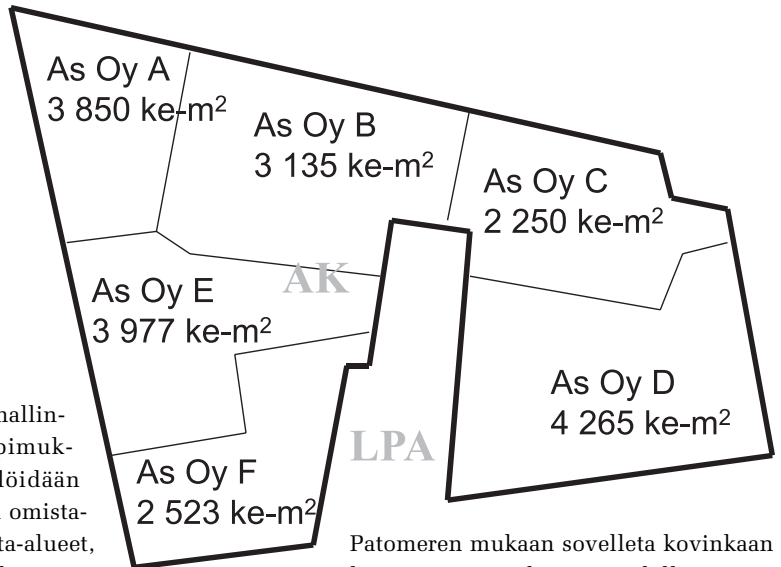
Tontilla olevien yhtiöiden keskinäiset oikeudet ja velvollisuudet on sovittu jo ennen asukkaiden muuttoja.

Alun perin paritalonomistajia silmällä pitäen laadittu säännös on helpottanut muidenkin arkipäivää. Nämä hallinnanjakosopimukset ovat varsin käyttökelpoisia myös rakentavan kiinteistönkehittäjän kannalta. Skanska Etelä-Suomi Oy:n kiinteistötekniikko **Seppo Patomerelle** on kertynyt kokemusta hallinnanjakosopimuksista pääkaupunkiseudun vilkkailla asuntorakentamisen markkinoilla.

Joustavuutta suurten tonttien toteutukseen

Hallinnanjakosopimuksista on tullut operatiivinen väline kiinteistökehityksessä hektisessä markkinatilanteessa ja kaavavalitusten uhatessa, toteaa Patomeri. Tontin rakennusoikeus voidaan jakaa alueen omistavien asunto-osakeyhtiöiden kesken ilman raskasta kaavoitus- ja kiinteistönmuodostusprosessia. Pidentynyt kaavoitusprosessi on johtanut siihen,

Hallinnanjakosopimuksessa yksilöidään määröosien omistajien hallinta-alueet ja niihin kuuluvat rakennus-oikeudet.



ja. Lisäksi hallinnanjakosopimuksessa yksilöidään määröosien omistajille hallinta-alueet, jotka ovat kiinnityskelpoisia. Tällöin kiinnitys koskee vain yhtä määröosaa eikä koko tonttia.

Yhteisomistajien väliset rasitteet ja näiden luonteiset sopimukset voidaan kirjata myös näiden keskinäiseen hallinnanjakosopimukseen. Käräjäoikeudessa kiinteistörekisteriin kirjattava sopimus suojaa osapuolia toisiaan ja kolmatta osapuolta vastaan. Toisaalta sopimusta voidaan muokata ja tontilla olevia toimintoja ja oikeuksia voidaan järjestellä omistajien kesken myöhemmin. Rakentajan perustavoitteena on kuitenkin aina saada jokaiselle asunto-osakeyhtiölle oma tonttinsa, mutta hallinnanjakosopimuksella saadaan joustavuutta hankkeiden toteuttamiseen etenkin korkeasuhdanteessa, sanoo Patomeri. Mutta sisältyy sopimukseen riskejäkin, hän jatkaa.

Riskit osattava ennakoita

Tähän asti kaikki on Patomerin kokemusten mukaan sujunut hallinnanjakosopimusten osapuolten kesken hyvin, sillä sopimuksethan ovat vielä sangen tuoreita. Mutta mitä tapahtuu silloin, kun syystä tai toisesta sopimus joudutaan purkamaan tai sen sisältö riitautetaan? Riskeihin pystytään varautumaan laatimalla sopimus huolellisesti ja sopimalla kaikista olennaisista asioista. Sopimusta tehtäessä on pystyttävä asettumaan kiinteistön käyttäjän asemaan, huomauttaa Patomeri. Entä jos rakennusoikeus on jaettu omistajien kesken omistusosuudesta poikkeavassa suhteessa? Esimerkiksi kiinteistövero maksetaan tontin omistuksen perusteella, mutta tontin rakennusoikeudestaan omistajan hyöty muodostuu, Patomeri lisää.

Hallinnanjakosopimuksesta ja sen sisältämistä riskeistä tiedetään vielä varsin vähän. Tämän vuoksi niitä ei vielä

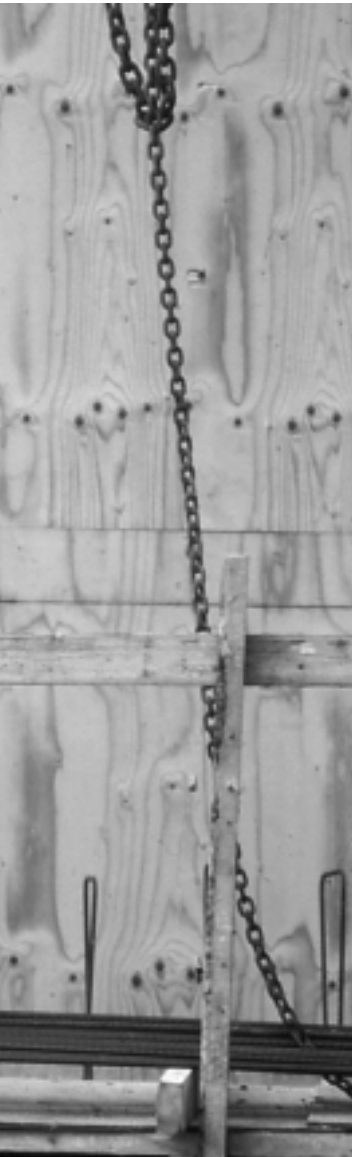
Patomerin mukaan sovelleta kovinkaan laajamittaisesti kiinteistöalalla. Mutta hallinnanjakosopimukset tulevat varmasti yleistymään ja toivottavasti riskitkin osataan ottaa huomioon entistä paremmin. Kokemuksen myötä riskeihin osataan varautua ennen kuin riitatuksia tulee esiin.

Kaiken kaikkiaan hallinnanjakosopimukset tarjoavat kiinteistökehittäjille joustavan apuvälineen vaihteittain toteutettavan tontin yhteisomistus- ja hallintajärjestelyihin. Sopimusten sisältöön liittyvät riskit on osattava ottaa huomioon jo sopimuksia tehtäessä.



Kirjoittaja on valmistunut TKK:n Maanmittausosastolta vuonna 2001 ja työskentelee kiinteistöinsinöörinä Skanska Oy:ssä, sähköposti: teemu.karkas@skanska.fi.

Hallinnanjakosopimuksista sekä niiden eduista ja haitoista lisää Jukka Kokkisen artikkelissa "Kokemuksia kirjaamisesta ja kiinteistöpanntioikeudesta (Kaksi vuotta uutta maakaarta – osa II)". *Maankäyttö* 2/1999, s. 14–19. Nähtävissä myös osoitteessa www.maanimittari.fi/maankaytto/mk299/paajuttu2.htm.



Kuva: Antero Aaltonen

että tontinomistajan on nopeampaa toteuttaa tontti hallinnanjakosopimuksella.

Sopimuksella voidaan joustavasti sopia yksinomaiseen käyttöön tulevista alueista ja tiloista sekä yhteiseen käyttöön tulevista alueista ja tiloista. Näin ollen hallinnanjakosopimukseen voi sisältyä asioita, jotka normaalisti edellyttäisivät kaavamutosta, tonttijakoa, lohkomista ja rasitesopimusta. Ilman hallinnanjakosopimusta jouduttaisiin siis muodostamaan useita yksittäisiä tontte-