

TONTIN HALKOMISEN HYÖDYNNETTÄVYYS

Diplomityön esittely

Maanmittauspäivät 28.3.2019

Jaakko Kaila



Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden
korkeakoulu

Työn valvoja: Kirsikka Riekkinen

Työn ohjaaja: Kimmo Sulonen

TUTKIMUKSEN TAUSTA

KML:n muutos (22.7.2011/914)

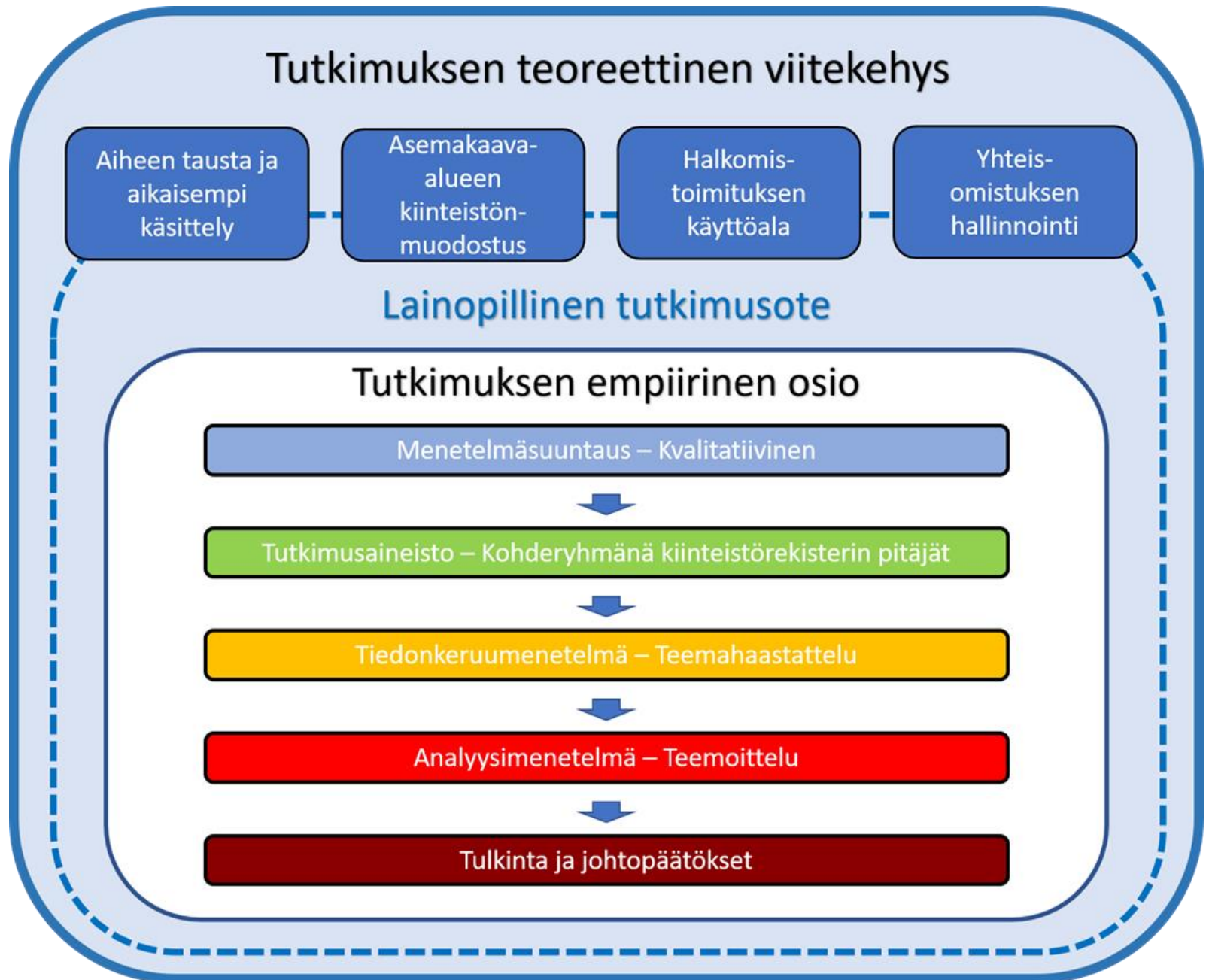
- KML 47.1 §: " – – Tontin määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto määräosaan, on oikeus saada tontti halkomalla jaetuksi. Tontin halkomiseen sovelletaan, mitä jäljempänä tilan halkomisesta säädetään."
- KML 53.1 §: " – – Sitovan tonttijaon alueella tontti voidaan jakaa halkomalla, jos kiinteistöt voidaan muodostaa tonttijaon mukaisesti."

Lainmuutoksesta huolimatta tontin halkomisen merkitys jäänyt vähäiseksi

TUTKIMUSKYSYMYKSET

- 1) Millä tavoin tontin halkomista on sovellettu käytäntöön, ja miten sen käyttöä on edistetty?
- 2) Miten voimassa oleva lainsäädäntö edistää tontin halkomisen hyödynnettävyyttä?
- 3) Miten erilaiset käytännön ilmiöt sekä välineet vaikuttavat tontin halkomisen hyödynnettävyyteen?

TUTKIMUS- MENETELMÄT JA -AINEISTO



TUTKIMUSTULOKSET

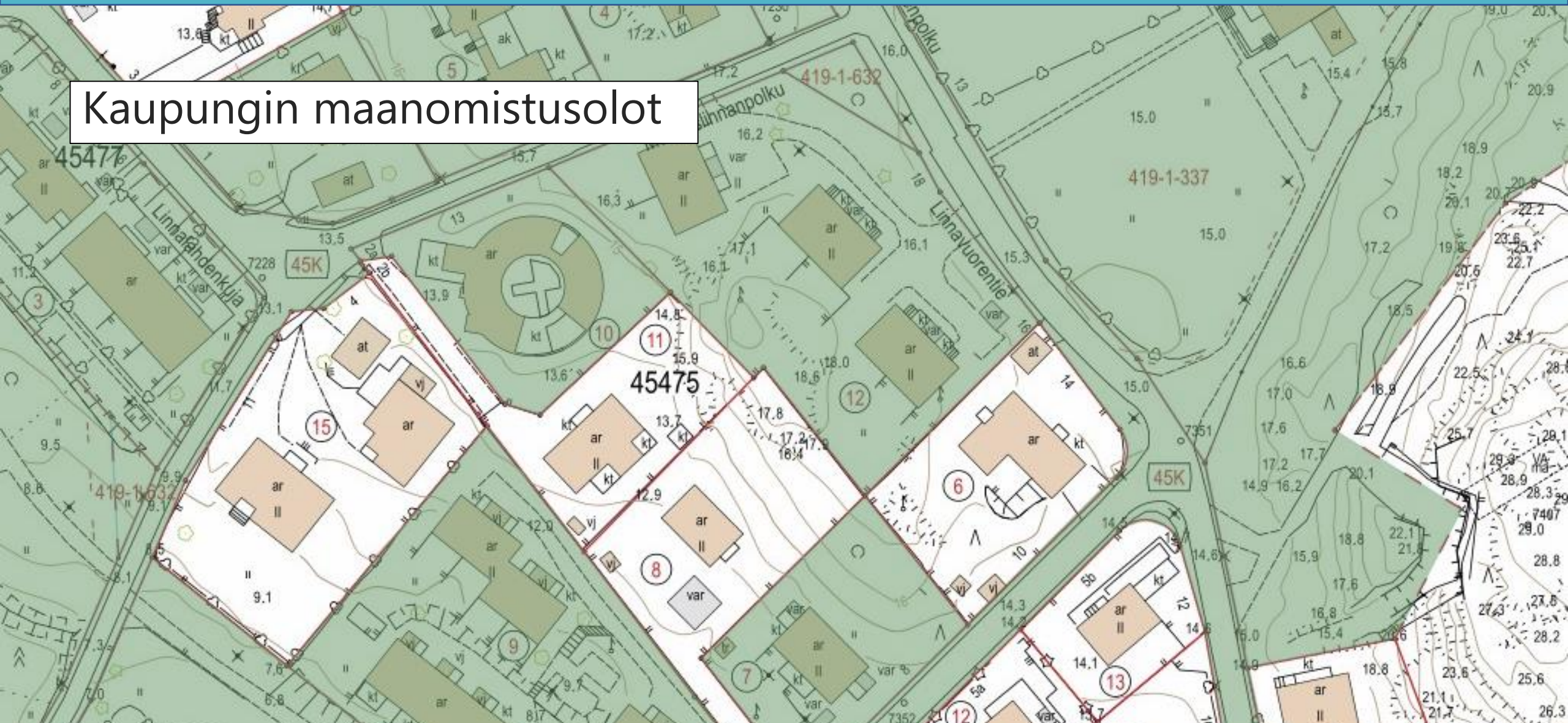
Toimituslajin käyttömahdollisuudet vieraita, jopa kiinteistönmuodostamisviranomaiselle



"No sanotaanko että monissa tilanteissa se asiakkaalle voisi olla helpompi ja järkevämpi mut et siin on ehkä tää tämmönen nimikiki jo ja perinteet tekee sen että ei sitä aktiivisesti, ehdoteta. Näin se vaan on. Et kyllä se tää että tehään paperit ja laitetaan lainhuudot ja lohkomiset ni se vaan on se miten ne tehään. Kaiken maailman kiinteistönvälittäjät ja konsultit ketkä näissä touhuua niil on se yks tapa miten ne sen on aina ennenkin tehneet."

TUTKIMUSTULOKSET

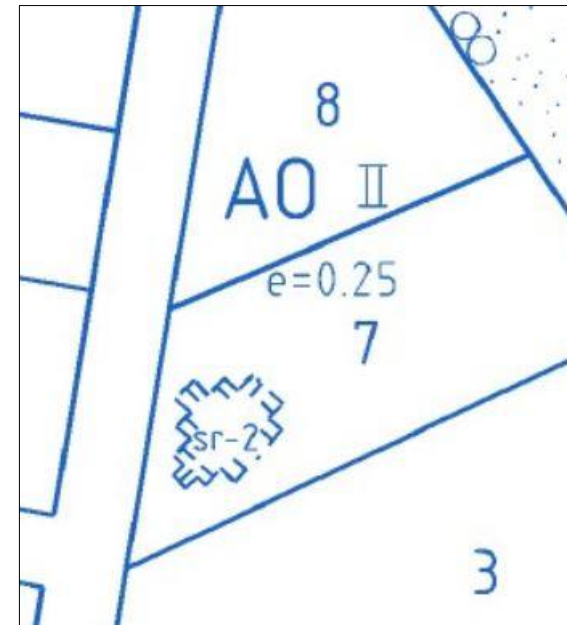
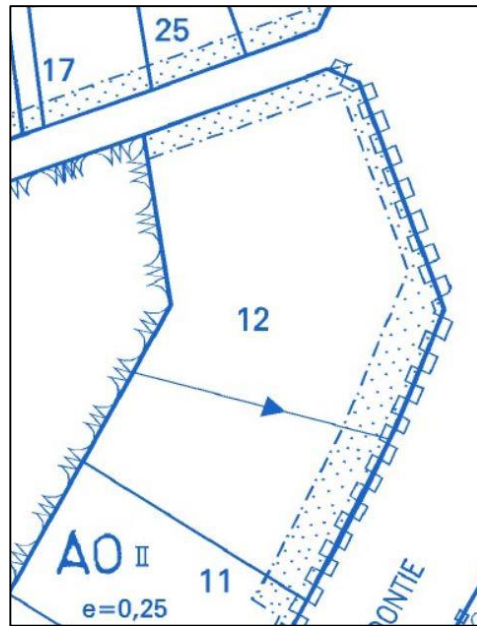
Kaupungin maanomistusolot



TUTKIMUSTULOKSET

Asemakaavan asettamat reunaehdot kiinteistönmuodostamiselle

Tonttijaolla muodostettavan tontin pinta-
alan tulee olla vähintään 750 m².



Rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin ja LP-alueen rajasta on 5 m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 10 m, rakennuksen vähimmäisetäisyys on 2 m.

TUTKIMUSTULOKSET

Tonttijakosäätely rajoittanut toimituslajin käyttöä riitatilanteissa

MRL 80.2 §:

”Sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun:

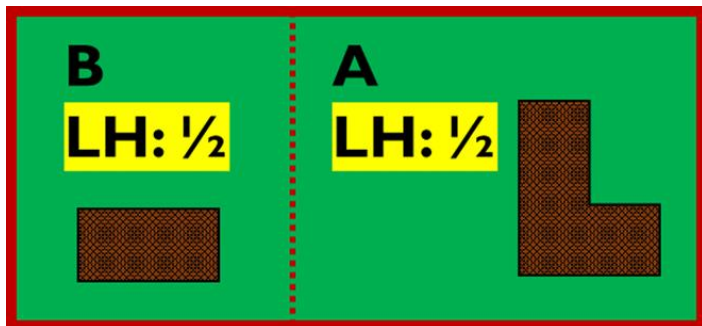
- 1) tonttijako **ei sopeudu asemakaavaan** tai vallitseviin **maanomistusoloihin** tai jos se on **muutoin sopimaton**; taikka
- 2) niiden tonttien **omistajat**, joita muutos koskee, ovat siitä **yksimieliset.**”

Lainkohtaa tulkittu siten, että tontin halkominen ei mahdollinen yksittäisen osakkaan vastustaessa tonttijaon muuttamista

TUTKIMUSTULOKSET

Hallinnanjakosopimukseen liittyvät "häiriötilanteet"

Laaja sopimusvapaus esimerkiksi yhteiskäyttöalueista ja jopa rakennusoikeuden jakamisesta



Alue A: rakennusoikeuden määrä on 220 kerros-m²,
Alue B: rakennusoikeuden määrä on 132 kerros-m²,

Entä miten tulisi suhtautua sopimusehtoon, jonka mukaan tontin yhteisomistusta ei tule purkaa halkomalla?

TUTKIMUSTULOKSET

Tontin halkominen useissa tilanteissa jakosopimuslohkomista luontevampi vaihtoehto



- Ei jakokirjan laadintaa ja vahvistamista
- Ei määräalojen lainhuudatusta
- Ei erillistä kiinnitysten kohdistamista
- Ei erillistä hallinnanjakosopimuksen poiskirjaamista
- Vastuullisen ammattilaisen tuottama jakotulos

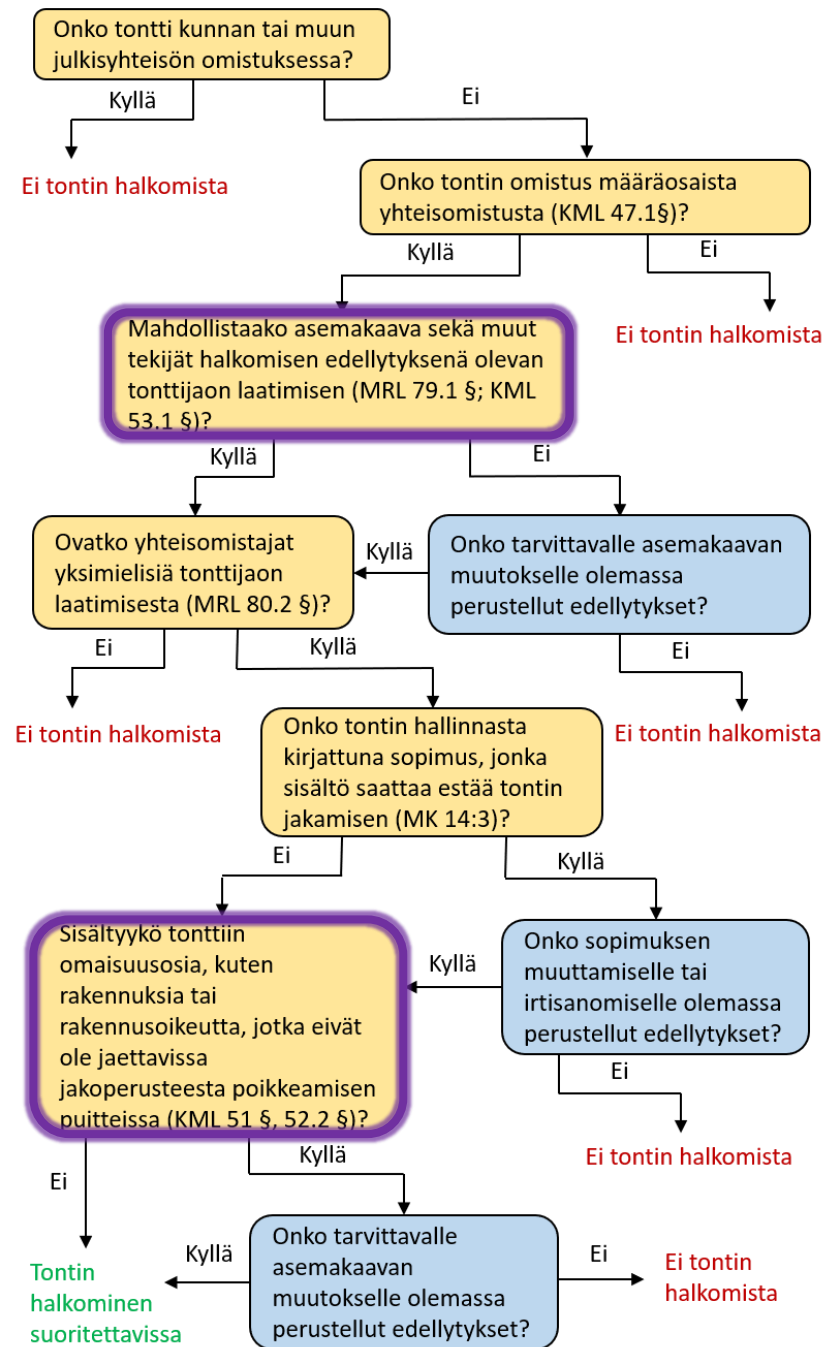
TUTKIMUSTULOKSET

Tontin halkominen useissa tilanteissa hallinnan-
jakosopimusta luontevampi vaihtoehto



“ – – huono hallinnanjakosopimuksen kirjottaja ei mieti sitä että sen hallinnanjakosopimuksen kans on elettävä, ehkä vuosikymmeniä eteenpäin [– –] Et kyl jos se kiinteistötoimituksella ratkastaan, ne on omia omistusyksiköitään niin onhan se sitten ihan selvää kuka käyttää omistajan puhevaltaa, jo se kysymys. Ja ei tarvi mieltä että miten se sopimus on irtisanottavissa tai millon se lakkaa noin muuten [– –] kun siihen tulee määräosan omistajanvaihosten myötä uudet osapuolet, niin nehän ei enää tiedä siitä mitä sillä hallinnanjakosopimuksella on alkujaan ajettu takaa – – ”

JOHTO- PÄÄTÖKSET



Tontin halkomisen käyttöala pääsääntöisesti rajallinen

Asiakasneuvonnan parantaminen sekä lainsäädännön kehittäminen saattavat kuitenkin paikoitellen edistää toimituslajin käyttöä

KEHITYSEHDOTUKSET

Tiiviimpi yhteys kiinteistötoimituksen ja tonttijaon välille

- i. Tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, kun yhteisomistuksen purkamiseksi haettu halkomista
- ii. Tonttijako vahvistuu halkomisen jakosuunnitelman mukaisena
- iii. Järjestelmä, joka ei perustu nykymuotoiseen tonttijakoon? (vrt. FBL 3:2.1)

Kaava- ja rekisteritonttiin liittyvän problematiikan selventäminen

- i. Tontiksi halkomista tontin halkomisen sijaan
- ii. Halkominen kiinteistön yhteisomistuksen purkamista? (vrt. FBL 11:1.1)

Kysymyksiä?
Keskustelua?