



Maanmittauspäivät 2019
27.3.2019
Kolmiulotteinen kiinteistön
muodostus

Taustaa

- Suomessa toteutetaan lukuisia kolmiulotteisia hankkeita
 - *kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän puuttuessa yleinen toimintatapa on ollut kiinteistön määräosainen yhteisomistus*
 - *rakennusten hallinta osoitetaan kolmiulotteisesti hallinnanjakosopimuksessa*
 - jokainen kiinteistön yhteisomistaja hallitsee määriteltyä kolmiulotteista tilaa ja rakennusoikeutta kiinteistöllä (kolmiulotteiset hallinnanjakosopimukset)
 - sovitaan tyypillisesti lisäksi erilaisista oikeuksista ja velvoitteista, jotka liittyvät esimerkiksi talotekniikkaan, kulkemiseen tai riitatilanteiden ratkaisemiseen

Miksi 3 D kiinteistönmuodostus

- Erilaiset kiinteistön hyväksi perustettavat ja muita kiinteistöjä rasittavat käyttöoikeudet kohdistuisivat itsenäisiin kiinteistöihin
 - *Kiinteistöt voidaan rekisteröidä pysyvinä kiinteistörekisteriin*
 - *Erillisen kiinnittäminen ja panttaamisen lainan vakuudeksi*
 - *Käyttöoikeuksia voidaan perustaa joko rakennus tai kiinteistörasitteina tai yhteisjärjestelyinä*
- Selkeyttää kiinteistön omistusta
- 3D –kiinteistön kaupallinen hyödyntäminen

Menettävätkö hallinnanjakosopimukset merkityksensä?

- Hallinnanjakosopimuksia käytettäneen edelleen
 - *Tuttu toimintatapa*
 - *Mahdollistaa sopimisen laajasti myös muusta kuin hallinta-alueesta (osapuolten oikeuden ja velvoitteet)*
- Hallinnanjakosopimus korvautuu muilla sopimuksilla
 - *Rasitteet*
 - *Yhteisjärjestelysopimukset – sovitaan muista kuin hallinta/omistusalueista*
- Uusi mahdollisuus – vie aikaa ennen kuin otetaan vaihtoehdoksi
- Epätietoisuus menettelyistä
 - *Milloin mahdollista hakea 3D-tonttijakoa*
 - *Miten hakemus tehdään*
 - *Todennäköinen käyttö*

Käytännön kokemuksia

- Ei vielä merkittävää kysyntää
 - *Lähinnä maanalaisten pysäköintilaitosten*
- Vireillä oleva tapaus
 - Yhtiön jakautumisen yhteydessä kiinteistön omistus jaetaan muodostettaville yhtiöille
 - Yksi yhtiöistä pysäköintiyhtiö, tarkoituksena muodostaa 3D –kiinteistö
 - Haasteena pysäköintiyhtiölle haluttava tila – valtaosa maan alla, mutta osittain maanpäällä
 - Voidaanko muodostaa 3D –kiinteistöä lainkaan
 - Tuleeko kaksi 3D –kiinteistöä (maan alle ja maan päälle), mikä on peruskiinteistön merkitys ?
 -

A person is sitting at a wooden table, using a tablet. The tablet screen displays the 'FONDIA Legal Platform' interface, which includes sections for 'Legal Platform', 'Legal Team', and 'News'. The person is holding a green pen over the screen. In the background, another person is writing in a notebook. The scene is set in a bright, modern office environment with green plants and a white chair.

Helena Kinnunen
Senior Legal Counsel
Fondia Oyj
helena.kinnunen@fondia.com