

Hallinnanjakosopimus

Kiinteistö voidaan omistaa määräosin, esimerkiksi puoliksi. Määräosin omistetun kiinteistön omistajat voivat tehdä keskinäisen sopimuksen kiinteistön käytöstä ja hallinnasta. Tällaista sopimusta kutsutaan hallinnanjakosopimukseksi.

Hallinnanjakosopimus voi koskea määräosin omistettua kiinteistöä, kuten tilaa tai tonttia, siitä luovutettua määrää alaa ja kirjaamisvelvollisuuden alaista vuokra- tai muuta käyttöoikeutta.

Sopimus kannattaa tehdä kirjallisesti

Hallinnanjakosopimukseen ei kohdistu erityisiä muoto- tai sisältövaatimuksia. Yhteisomistajat voivat sopia hallinnan jaosta itselleen tarkoituksenmukaisimmalla tavalla.

Hallinnanjakosopimus on kuitenkin aina syytä tehdä kirjallisesti. Sopimuksessa on mainittava sopijapuolet sekä yksilöitävä sopimuksen kohteena oleva kiinteistö.

Kiinteistöstä tulee mainita kiinteistön sijaintikunta, kylän tai kaupunginosan nimi tai kaupunginosan numero, tilan nimi ja rekisterinumero tai korttelin ja tontin numerot. Suositeltavaa on yksilöidä kiinteistö voimassaolevalla kiinteistötunnuksella. Jos sopimuksen kohteena on määräala, tulisi kohde yksilöidä myös määräalatunnusta käyttäen. Sopimuksen kohteen ollessa vuokraoikeus tulisi kohteen yksilöimiseksi ilmoittaa myös vuokrasopimuksen päiväys sekä niin sanottu laitostunnus, jos sellainen on jo vuokraoikeudelle annettu. Määräalatunnus ja laitostunnus näkyvät esimerkiksi kiinteistön lainhuuto- tai rasi-tustodistuksessa.

Kiinteistön hallinnan jakautuminen yhteisomistajien välillä tulee määritellä mahdollisimman yksiselitteisesti. Usein on syytä käyttää sanallisen selvityksen lisäksi karttaliitettä, johon hallinnan jakautuminen on merkitty ja johon sopimuksessa viitataan. Hallinnanjakosopimus on päi-väittävä ja sopijapuolten on allekirjoitettava se.

Yleinen paritalokiinteistöillä

Määräosin omistetulla kiinteistöllä voi sijaita sekä yhteis-omistajille yksin kuuluvia rakennuksia että rakennuksia, jotka ovat yhteisomistuksessa. Hallinnan jako voi koskea sekä kiinteistön maaaluetta että rakennuksia. Käytännössä hallinnanjakosopimukset ovat osoittautuneet joustavaksi tavaksi järjestää määräosin omistetun kiinteistön käyttö ja hallinta yhteisomistajien kesken.

Esimerkiksi paritalokiinteistöjen osalta on tyypillistä, että hallinnanjakosopimuksella osoitetaan kummankin yhteisomistajan yksinomaiseen hallintaan toinen rakennuk-seen kuuluvista asunnoista sekä tietty osa piha-alueesta.

Osa kiinteistön maa-alueesta voidaan sopimuksella jättää yhteiseen hallintaan. Kirjaamiskäytännössä on hyväksytty sekin, että hallinnan jakaminen koskee vain rakennusta ja kiinteistön maa-alue sovitaan jätettäväksi kokonaisuudessaan yhteishallinta-alueeksi.

Sopimuksissa voi olla hyvinkin yksityiskohtaisia ehto- ja muun muassa yhteiskäyttöalueista, pysäköintipaikoista, kulkuväylyistä, leikkipaikoista, alueiden hoidosta ja kustan-nusten jaosta.

Voimassaolosta sovittava

Hallinnanjakosopimuksen voimassaolo on syytä kirjata sopimukseen. Sopimus voidaan sopia olemaan voimassa toistaiseksi tai määräajan.

Mikäli voimassaolosta ei ole sovittu, sopimuksen kat-sotaan olevan voimassa toistaiseksi

Vaikutus yhteisomistukseen

Kiinteistön yhteisomistusta koskee laki eräistä yhteis-omistussuhteista (L 180/1958). Sen mukaan kukin yhteis-omistaja voi itsenäisesti määrätä omasta osuudestaan, ku-ten luovuttaa sen edelleen tai hakea siihen kiinnitystä ja perustaa siihen panttioikeuksia.

Sen sijaan koko kiinteistöä koskeva oikeudellinen mää-räämistoimi, esimerkiksi luovutus tai panttaaminen, vaatii pääsääntöisesti kaikkien yhteisomistajien suostumuksen. Yhteisomistajalla ei myöskään ole sopimuksessa hänen yksinomaiseen käyttöönsä osoitettuun alueeseen omistusoi-keutta vaan ainoastaan hallinta- ja käyttöoikeus

Yhteisomistuksen purkaminen

Yhteisomistaja voi vaatia, että hänelle erotetaan kiinteis-töstä maa-alue itsenäiseksi rekisteriyksiköksi vastaamaan hänen määräosaista omistustaan. Mikäli osuuden erotta-minen jakamalla ei ole mahdollista tai jos osuuden erotta-minen aiheuttaisi huomattavia kustannuksia tai alentaisi huomattavasti kiinteistön arvoa, yhteisomistaja voi vaatia, että tuomioistuin määrää koko kiinteistön myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamiseksi.

Tässä tapauksessa hallinnanjakosopimuksella on se merkittävä vaikutus, että sopimuksen voimassa ollessa yhteisomistaja ei voi tehokkaasti vaatia omaisuuden myyntiä



yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Näin siitä huolimatta, että osuuden erottaminen jakamalla ei olisi mahdollista tai taloudellisesti mielekästä.

Määräosan käyttö vakuutena

Hallinnanjakosopimuksen tekeminen ja sen kirjaaminen nostaa yleensä yhteisomistajan määräosan vakuusarvoa.

Sopimuksen mukainen, yhteisomistajan yksinomaisessa hallinnassa ja käytössä oleva kiinteistön ja rakennuksen osa osoittaa konkreettisesti sen, mikä on määrösaan vahvistetun kiinnityksen ja siihen perustuvan panttioikeuden kohteena. Määröosan mahdollisessa ulosottorealisoinnissa on tällöin myös tarkasti tiedossa, mitä myynti käytännössä koskee.

Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata

Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata kiinteistöön kohdistuvana erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjausta haetaan Maanmittauslaitoksesta.

Kirjaamisen hakeminen on aina suositeltavaa, sillä kirjaamaton hallinnanjakosopimus ei sido määräosan uutta omistajaa, jos hän ei saannon tapahtuessa tiennyt sopimuksesta. Kirjaaminen vahvistaa sopimuksen pysyvyyttä myös mahdollisissa pakkorealisoinneissa, kuten ulosotossa.

Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vain parhaalle etusijalle. Tällä tarkoi-

tetaan sitä, että sopimus menee aina muun muassa kiinnitysten edelle.

Jos kiinteistöön kohdistuu aiemmin vahvistettuja kiinnityksiä tai aiemmin kirjattuja erityisiä oikeuksia, tarvitaan hallinnanjakosopimuksen kirjaamiseen näiden oikeudenhaltijoiden suostumus. Aiemmin koko kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset on myös purettava määröosiin ja uudet kiinnitykset voidaan vahvistaa vain määröosiin kohdistuvina.

Hallinnanjakosopimukseen myöhemmin tehdyt muutokset voidaan kirjata vastaavin edellytyksin kuin varsinaisen sopimuksen. Muutoksen kirjaamiseen vaaditaan yleensä määröosiin kohdistuvien pantinhaltijoiden suostumus.

Sopimus kirjataan Maanmittauslaitoksella

Hallinnanjakosopimus kirjataan Maanmittauslaitoksella. Yhteystiedot löytyvät Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta osoitteesta www.maanmittauslaitos.fi. Kirjaamisesta peritään säädetty maksu.

Hallinnanjakosopimuksen kirjaamista haettaessa kannattaa käyttää sitä varten laadittua hakemuslomaketta, jossa on tarkempia ohjeita hakemuksen tekemisestä. Hakemukseen tulee liittää sopimus alkuperäisenä. Hakemuslomakkeita, ohjeita hakemuksen tekemiseen ja tietoja maksuista saa Maanmittauslaitoksesta sekä osoitteesta www.maanmittauslaitos.fi > **Kiinteistöt** > **Kiinteistökauppa ja kirjaamisasiat**.

Lisätietoja maanmittaustoimituksista ja muista kiinteistöihin liittyvistä asioista www.maanmittauslaitos.fi

Maanmittauslaitos palvelee 35 paikkakunnalla. Huolehdimme maanmittaustoimituksista, kiinteistötiedoista, kartta-aineistoista sekä lainhuudoista ja kiinnityksistä. Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta voi hankkia kiinteistöön tai määröalaan liittyviä todistuksia, kuten kiinteistörekisteriotteita, lainhuutotodistuksia ja rasiatodistuksia sekä karttoja ja ilmakuvia.