

Osittamisrajoitusten tausta ja tulkinta

Maanmittauspäivä 2024

Väitöskirjatutkija OTM, VT Otso Myrsky

UEF // University of Eastern Finland

Aluksi – osittamisrajoitukset?

- Osittamisrajoituksilla tarkoitetaan vakiintuneesti niitä kiinteistönmuodostamisoikeutemme yleislakiin eli kiinteistönmuodostamislakiin (554/1995, KML) sisältyviä säännöksiä, joilla rajoitetaan mahdollisuuksia muodostaa osittamalla eli lohkomalla uusia kiinteistöjä (KML 32—33 ja 53 §)
- Luonteeltaan ns. kaavoituspoliittisia — Säännösten yleisenä tavoitteena on mahdollistaa voimassa olevien kaavojen ja määräysten toteuttaminen sekä estää tuleva alueiden käytön suunnittelun vaikeutuminen ohjaamalla pääsääntöisesti rakennettavaksi tarkoitettujen uusien kiinteistöjen muodostamista
- Sisällöllisesti kiinnittyneet kaavoitus- ja rakentamisoikeuden normeihin
- Toimituksen suorittamisen asiallisia edellytyksiä

Osittamisrajoitusten synty ja kehitys

- Osittamisrajoitukset saivat varsinaisesti alkunsa 1930-luvun alussa asemakaavalain säätämisen yhteydessä
- Kaupunkien jakolaki (233/1931, KJL) ja taaja-asutusalueiden jakolaki (145/1031, TJL) asemakaavalain ja järjestelmällisen asutuksen muodostumisen tueksi
- Esikaupungistumisen ongelmat, maanomistajat palstoittivat alueitaan ilman suunnitelmia, lakiuudistuksien (1926) myötä yksityinen maa siirtyi kaupunkien sääntelyn alaisuuteen, yleisen lain tarpeellisuus
- Asemakaavan välitön kiinteistönmuodostamisvaikutus poistui
- Maaseudulla vielä rakentamisvapaus, osittamisrajoitukset yksi rakentamisen valvonnan muodoista
- Kiinteistöjaotuksen sopeuttaminen kaavaan

- Kaavoitusalueiden jakolaki (101/1960, KaavJL) seurasi rakennuslain säätämistä
- Osittamisrajoitusten valvonta siirtyi jälkivalvonnasta ennakoivalvonnaksi, kaupan purkumahdollisuus lisättiin (KaavJL 30 §)
- Sääntely yksityiskohtaistui, joustavuus aiheutti kokemusten mukaan soveltamisongelmia
- Yksityiskohtaisuus aiheutti sen sijaan uusia soveltamisongelmia, useita lakimuutoksia, joissa säännöksiä lievennettiin ja osittamisen roolia suhteessa rakennuslakiin selvennettiin
- Rakennuspaikan muodostuminen?
- Kiinteistönmuodostamislaki voimaan 1997, osittamisrajoitukset siirtyivät yleislakiin, samalla maakaaren uudistus, kiinteistönmuodostamisen merkitys omistajanvaihdoksessa ja kiinteän omaisuuden vakuuskäytössä poistui

Tutkimuksen tarve

- Havainto osittamisrajoitusten järjestelmän vaikeaselkoisuudesta
- Ymmärtämistä vaikeuttaa erityisesti säännösten kielelliset valinnat ja negatiivinen ilmaisutyyli
- Muotoilu on joustavaa – ovatko kuitenkaan?
- Kahden järjestelmän kehittyminen ja itsenäistyminen – jännitteisyyden kasvu, kompromissihakuisuus
- Kaksi eri näkökulmaa – kiinteistöoikeudellinen ja maankäyttöoikeudellinen
- Sääntelyn pääasialliset tavoitteet pysyneet samoina, mutta järjestelmät ja oikeudellinen ajattelu muuttuneet taustalla
- KML:n aikaista oikeuskäytäntöä hyvin rajatusti: KKO 2006:103; KKO 2014:103; KKO 2004:27(?)

Keskustelun dynamiikka

- Lohkomattomuus ei ole ongelma
- Osittamisrajoitukset ehkäisevät turhia kauppoja
- Osittamisrajoitukset helpottavat maanhankintaa, maan hinta
- Maanomistajan oikeusasema vaarantuu?



- Kiinteistöjärjestelmän luotettavuus ja vakuusjärjestelmän toimivuus heikkenee
- Kauppoja ei tosiasiasa pureta
- Lohkomattomuus vaikeuttaa jopa itse kaavoitusta
- Maanomistajan oikeusasema vaarantuu?

Tiedonintressi

- Mihin seikkoihin tulee kiinnittää yksittäistapauksissa huomiota?
 - Milloin kaavoitus/kaavan toteuttaminen vaikeutuu?
- Milloin kiinteistö on tarkoitettu rakennuspaikaksi?
 - Tuleeko lohkomis- ja halkomisrajoituksia tulkita samoista lähtökohdista vai ei?

Tutkimuksen toteuttaminen ja tehtävä

- Tutkimuksen lähestymistapa lainopillinen (+ de lege ferenda)
- Muodostetaan tulkintoja voimassa olevista osittamisrajoituksista
- Painotus kahden järjestelmän säännöshistoriallisen kehityksen hahmottamisessa sekä soveltamiskäytännön analyysissä
- Kiinteistöjärjestelmän kehityksen ja osittamisen oikeusvaikutusten muutosten huomioiminen

Tuloksia ja ajatuksia tässä vaiheessa

- Osittamisrajoitusten tehtävien ja tarkoituksen vajavainen esittäminen lakimuutosten perusteluissa aiheuttanut tulkinnallisia ongelmia
- Soveltamis- ja sääntely-ympäristö muuttunut n. 100 vuoden aikana merkittävästi
- Alussa esiintyi runsaasti maanomistajien omaa ”palstoittamista” ym. ennen myyntiä, rakentamisvapaus
- Nykyään yksittäisiä, usein rakennettuja määräaloja, osittamiskieltoja luvissa ja kaavoissa
- KKO:n ratkaisukäytäntö ollut 1960-1990-luvuilla melko sekavaa
- Käsitteelliset ongelmat → rakennuspaikka, rakennusoikeus?
- Kiinteistönmuodostamislain ja toimitusten päätavoitteet ovat alkaneet näkyä maa- ja rakennusosittamisrajoitusratkaisuissa (suppea tulkinta, kunnan näyttötaakka)
- Toiveena näyttäisi olevan ensisijaisesti omistajanvaihdoksen peräytyminen, osittamisen estymisen yhteys maakaaren vallintavirheeseen (Vrt. Ruotsi)

Tuloksia ja ajatuksia tässä vaiheessa

- KML 32.1 §:n tulkinta suhteellisen selvä. Kiinteistöjaotuksen seurattava rakennuskorttelin ja tonttijaon osoittamia rajoja. Mahdollistaa rakennuskiellon poistumisen.
- KML 32.2 §:n tulkinta → Ohjeellinen tonttijako otettava huomioon (HE 265/2009 vp)
- Tulisiko KaavJL:n aikaisella oikeuskäytännöllä olla yhä merkitystä? (HE 227/1994 vp sisältö tarkoitus säilyttää)
- Muutos L 914/2011 → KML 33.5 §:n 10-vuoden sääntö → Osittamisrajoitus muuttui KML 179.2 §:n **korjautuvaksi puutteellisuudeksi?**
- MK 2:18.1:n 6 kohdan mukaan vallintavirheen edellytyksenä on, että määräosaa tai määrääalaa **ei voida** muodostaa ...
- Emätilaperiaatteen merkitys ja uudistuva kaavoitus- ja rakentamislainsäädäntö? (KKO 2014:103)

Kiitos!

Kaikki teemaan liittyvät yhteydenotot tervetulleita

omyrsky@uef.fi



UNIVERSITY OF
EASTERN FINLAND

uef.fi