MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖ Asian tunnus: HE 205/2017 vp

Tieto- ja tutkimusyksikkö

Hallitussihteeri Timo-Ville Nieminen

19.2.2018

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi

1. Esityksen tavoite ja pääasiallinen sisältö

Kaupungistumisen ja toimintojen tiivistymisen myötä erityyppisten toimintojen sijoittaminen kokonaan tai osittain päällekkäin on useissa nykyisissä ja tulevissa rakennushankkeissa tehokkain ja käytännöllisin toimintamalli. Jotta varmistetaan kiinteistöjärjestelmän selkeys ja yhteys reaalimaailmaan myös tulevaisuudessa, tulisi kiinteistöjärjestelmän tunnistaa myös muut kuin tasossa määritellyt kohteet.

Useissa maissa on lainsäädännössä laajennettu kiinteistön käsitettä maanpinnalla olevasta kiinteistöstä kolmiulotteiseen (3D) kiinteistöön. 3D-kiinteistön ulottuvuus ja sijainti määritetään sekä vaaka että pystysuunnassa. Kaksiulotteisen maa-alueen lisäksi kiinteistö voidaan mitata ja mieltää kolmiulotteisena kokonaisuutena esimerkiksi tapauksissa, jossa kiinteistö muodostaa rakennuksen yhden kerroksen tai tunnelin maan alla.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönmuodostamislakia (554/1995), kiinteistörekisterilakia (392/1985) sekä maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999) siten, että mahdollistettaisiin kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen asemakaava-alueella. Tavoitteena on tehostaa asemakaava-alueen suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamista mahdollistamalla kiinteistöjen jakaminen myös korkeussuunnassa.

Kiinteistönmuodostaminen tapahtuisi kuten nykyisin lohkomalla tai halkomalla maanpinnan tason kaksiulotteisesti rajatusta kiinteistöstä, jota kutsuttaisiin peruskiinteistöksi. Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen edellyttäisi aina asemakaavaa sekä rakennuskorttelin alueella kiinteistön sisältymistä sitovaan tonttijakoon.

Kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä muutettaisiin siten, että kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen, lainhuudattaminen, kiinnittäminen ja rekisteröiminen kiinteistörekisteriin olisivat mahdollisia.

Kiinteistönmuodostamislakia tarkistettaisiin lisäksi siten, että kolmiulotteisen rasiteoikeuden perustaminen olisi mahdollista esimerkiksi asemakaava-alueella sijaitsevalle kolmiulotteiselle kiinteistölle pääsemiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettaisiin myös siten, että kolmiulotteisten kiinteistöjen keskinäisten suhteiden ja peruskiinteistöön nähden välttämättömien suhteiden järjestäminen olisi mahdollista rakennusrasittein ja yhteisjärjestelysopimuksin. Lisäksi muun muassa kuulemista ja valitusoikeutta

koskevia säännöksiä tarkistettaisiin siten, että varmistetaan sekä kolmiulotteisen kiinteistön että sen ylä- ja alapuolisten kiinteistöjen menettelyllinen oikeussuoja kiinteistöä koskevassa rakennuslupamenettelyssä ja tonttijaossa.

Ehdotetun lainsäädännön mukaan asemakaava-alueella esimerkiksi eri käyttötarkoituksia varten osoitetut tietyn alueen osat voitaisiin muodostaa itsenäisiksi kolmiulotteisiksi kiinteistöiksi. Kolmiulotteinen kiinteistö voitaisiin muodostaa vain, jos asemakaavasta ei muuta johdu. Erityistä kaavamääräystä kolmiulotteisuudesta ei edellytettäisi. Rakennuskorttelissa kolmiulotteisuus perustuisi kuitenkin aina sitovassa tonttijaossa osoitettuun kolmiulotteiseen tonttijakoon. Sitovan tonttijaon laatiminen myös maanpinnan alapuolelle tulisi lainsäädännössä mahdolliseksi.

Suomen olemassa olevaa kiinteistöjärjestelmää ei esitetä muutettavaksi kolmiulotteiseksi. 3D tulisi käyttöön perinteisen 2D-kiinteistön rinnalle uutena vaihtoehtona siten, että kiinteistörekisterin tunnistetietoihin sisällytettäisiin 3D-kiinteistön osalta muun muassa tiedot sen tasosijainnista, ala- ja yläpuolisista kiinteistöistä, korkeusasemasta sekä erillinen liitetiedosto, joka sisältäisi 3D-kiinteistön kolmiulotteisen mallin. Kolmiulotteisuuteen ei missään tilanteessa velvoitettaisi, vaan sen käyttö olisi toimijoille mahdollisuus, jos lainmukaiset edellytykset täyttyvät. 3D-kiinteistön mahdollistaminen ei myöskään automaattisesti synnyttäisi uusia velvollisuuksia toimijoille tai viranomaisille. 3D-kiinteistöjen käyttöönotolla ei muutettaisi perinteisen 2D-kiinteistön olemusta eikä sen oikeudellista ulottuvuutta. 3D-kiinteistö olisi kolmiulotteisesti määritelty suljettu tila, joka voitaisiin rajata perinteisestä kiinteistöstä. Mitään uusia oikeudellisia perusteita kiinteistönomistajien omaisuudensuojan rajoittamiseksi ei 3D-kiinteistöjen vuoksi ole suunnitteilla.

Kiinteistönmuodostamislakiin esitetään tehtäväksi lisäksi teknisiä muutoksia, joilla korjataan laissa olevat vanhentuneet viittaukset yhteismetsälakiin. Maankäyttö- ja rakennuslain maisematyölupaa koskevaan sääntelyyn tehtäisiin tekninen muutos, jolla korjataan voimassa olevan lain sanamuodon mukaiseen tulkintaan liittyviä ongelmia. Lisäksi ehdotetaan kumottavaksi palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi annettu laki (340/1926) tarpeettomana.

2. Esityksen vaikutukset

Kolmiulotteisuuden edut liittyvät:

- suurten rakennushankkeiden yksinkertaistumiseen nykyisistä hallinnanjakomalleista ja ”keinotekoisista” kiinteistöistä,
- omistuskohteiden läpinäkyvyyden parantumiseen niiden muuttuessa kiinteistörekisterissä määritellyiksi yksiköiksi,
- hankkeiden kansainvälisen kiinnostavuuden lisääntymiseen käsitteiden ja vakuuskohteiden muuttuessa selkeämmiksi,
- rakennuskokonaisuuksien verotuksen parempaan kohdennettavuuteen.

Ehdotetuilla muutoksilla ei ole itsenäisiä talousarviovaikutuksia. Perustamisvaiheessa tehtävät tietojärjestelmämuutokset kunnissa ovat kaikkien kuntien osalta yhteensä n. 200 000 euroa.

Maanmittauslaitoksen osalta muutoksista johtuviksi kustannuksiksi töineen on arvioitu noin miljoona euroa. Mainittu kustannus tulee katetuksi pitkällä aikavälillä kiinteistötoimitusmaksuilla sekä lainhuudoista, erityisen oikeuden kirjaamisista ja kiinnityksistä saatavilla tuloilla.

3. Esityksen valmistelu

Esitys perustuu Maa- ja metsätalousministeriön elokuussa 2015 kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistamiseksi perustetun lainsäädäntötyöryhmän työhön. Lainsäädäntötyöryhmän työn taustalla ovat kolmiulotteisen (3D) kiinteistöjärjestelmän tarvetta ja kehittämislinjoja Suomessa käsittelevä työryhmäraportti MMM2008:1, sekä Helsingin yliopistolta tilattu 3D-kiinteistöjärjestelmän oikeudellisten ongelmien kartoitus vuodelta 2011. Esitysluonnoksesta on saatu lausunto 30 eri lausunnonantajataholta. Esitysluonnos on käsitelty kunnallistalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa sekä lainsäädännön arviointineuvostossa.

4. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä elokuuta 2018.