Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta saada lausua kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevasta lainsäädännöstä, jonka valmistelussa Maanmittauslaitos on ollut osallisena alusta lähtien.

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisesta on Suomessakin alettu keskustella jo 2000-luvun alussa. Useiden työryhmien, projektien ja lainsäädännöllisten selvitysten jälkeen asia on nyt vihdoin saatu poliittiseen käsittelyyn. On hyvin toivottavaa, että esitetty lainsäädäntö kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisesta saataisiin hyväksytyksi. Hallituksen esityksessä on ehdotettu, että lainsäädäntö tulisi voimaan jo 1.8.2018. Maanmittauslaitos pitää ajankohtaa yllättävänä ja aikaisena, mutta tarvittaessa mahdollisena.

Kolmiulotteisia kiinteistöjä käytetään eri tyyppiseen rakentamiseen. Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen on mahdollista vain asemakaava-alueella eli alueella, jota koskee maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu sitova tonttijako.

Esitetyn lainsäädännön nojalla tonttijako voitaisiin vastaisuudessa laatia ja päättää koskemaan myös maanalaisia tiloja. Pysäköintihalleja varten ei kuitenkaan vaadittaisi sitovaa tonttijakoa, vaan kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen voisi tässä tapauksessa tapahtua pelkän maanalaisen asemakaavavarauksen perusteella.

Jos alueella on jo vahvistettu asemakaava, kolmiulotteisia kiinteistöjä saa muodostaa, ellei kaavasta muuta johdu. Maanalainen asemakaava voisi koskea myös alueita, joiden maanpäällisessä tilassa ei ole detaljikaavaa. Myös katuja ja lunastusyksikköjä, kuten rautatiealueita, saadaan asemakaava-alueilla muodostaa kolmiulotteisiksi kiinteistöiksi.

Kolmiulotteinen kiinteistö muodostettaisiin lohkomalla niin sanotusta peruskiinteistöstä, joka nyt järjestelmän käyttöönoton alkuvaiheessa on poikkeuksetta kaksiulotteinen kiinteistö. Peruskiinteistön omistaja on se taho, joka luovuttaa kolmiulotteisen kiinteistön muodostamista varten tarkoitetun määräalan. Kaikki se, mitä ei nimenomaisesti lohkota sisältymään kolmiulotteiseen kiinteistöön, jää peruskiinteistöön. Niinpä esimerkiksi maanalainen tila parkkihallin alla jäisi edelleen kuulumaan maanpäälliseen peruskiinteistöön.

Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen perustuisi pääsääntöisesti osapuolten väliseen sopimukseen. Kiinteistönmuodostamisen oikeusperustana olisivat perinteisten kiinteistökauppakirjojen lisäksi lunastusmenettely lunastuslain mukaan tai sitovan tonttijaon alueella lunastus tontin osaa koskien kiinteistönmuodostamislain 62 §:n nojalla.

Kolmiulotteisten kiinteistöjen keskinäisten oikeussuhteiden hallitsemiseksi on mahdollista perustaa maanmittaustoimituksissa kiinteistörasitteita esim. kulkuyhteyksiä varten sekä rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä yhteisjärjestelyjä ja rakennusrasitteita. Nämä kaikki merkittäisiin kiinteistörekisteriin, jolloin sopimus- ja toimitusasiakirjoista käy tarkemmin ilmi rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen sisältö.

Hyödyt 3D:stä liittyvät kiinteistöverotukseen, rakennuskompleksien hallinnointiin, omistus- ja hallintasuhteiden transparenssiin, sopimusjärjestelyjen osittaiseen yksinkertaistumiseen sekä kiinteistösijoitusten houkuttelevuuden lisääntymiseen ulkomaisten ja muiden investoijien näkökulmasta. Kolmiulotteisia kiinteistöjä voidaan jo muodostaa muissa Pohjoismaissa ja esim. Australiassa, Etelä-Afrikassa, Sveitsissä jne.

Kun 3D-kiinteistöt aina sijaitsevat asemakaava-alueilla kunta kaavoitusmonopolin haltijana on ratkaisevassa roolissa järjestelmää otettaessa käyttöön. Siten esim. yksittäisten asuntojen muodostaminen 3D-kiinteistöksi ei tulisi kysymykseen.

Helsingissä 20 helmikuuta 2018

Markku Markkula
Maanmittausneuvos
Maanmittauslaitoksen keskushallinto