Maria Nelskylä 16.2.2018

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle
mmv@eduskunta.fi

Helsingin kaupungin lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi (HE 205/2017 vp)

Maa- ja metsätalousvaliokunta on pyytänyt Helsingin kaupungilta lausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi (HE 205/2017 vp).

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönmuodostamislakia, kiinteistörekisterilakia sekä maankäyttö- ja rakennuslakia siten, että mahdollistettaisiin uuden kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistörekisteriyksikön eli kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen maanpinnan ala- ja yläpuoliseen tilaan asemakaava-alueella. Tavoitteena on yksinkertaistaa ja joustavoittaa asemakaava-alueen suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamista mahdollistamalla kiinteistöjen jakaminen myös korkeussuunnassa.

Helsingin kaupunki esitti antamassaan lausunnossa 8.5.2017 maa- ja metsätalousministeriölle seuraavaa:

”Yhteisjärjestelyt ja rakennusrasitteet 3D-kiinteistöissä, MRL 158a ja 164a §

Käytännössä yhteisjärjestelyjä ja rakennusrasitteita koskevat tilanteet tullaan todennäköisesti hoitamaan siten, että yhteisjärjestelysopimus ja tarvittavat rakennusrasitteet on esitettävä sopimuksina jo rakennuslupaa haettaessa. Näitä koskevia vaatimuksia olisi kuitenkin syytä harkita vielä tarkemmin. Hallituksen esityksen yleisperusteluissa viitataan sivuilla 25, 28 ja 31 järjestely- / sopimistarpeeseen koskien esimerkiksi yhteisiä rakenteellisia ja taloteknisiä ratkaisuja, kulku- ja käyttöoikeuksia, energia- ja paloteknisiä ratkaisuja ja niiden toteuttamista, rakennusten ja rakennusosien kunnossapitoa, esimerkiksi

vastuun jakautumista kunnossapitoon liittyen. Helsingin kaupunki pitäisi hyvänä, että järjestelyasiakirja olisi edellytys vähintään kolmiulotteisen kiinteistön rakennusluvalle ja siten käytännössä myös lohkomiselle. Tätä koskeva vaatimus olisi syytä harkita kirjattavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:ään. Kyseisen asiakirjan määrämuodosta ja minimisisällöstä olisi syytä harkita määritettävän erikseen asetuksella."

Joka tapauksessa arvio on, että ainakin Helsingin kaupungissa tullaan noudattamaan käytäntöä, jossa rakennusvalvonnan ja kiinteistönmuodostusviranomaisen yhteistyöllä varmistetaan jo MRL 78.4 §:n mukaista tonttijaon tarkoituksenmukaisuusedellytystä arvioitaessa, että kyseinen järjestelyasiakirja sisältää vähintään riittävät määrittelyt ja sopimusluonnokset tarvittavista rakennusrasitteista / perustettavista yhteisjärjestelyistä.

Nykyisin on käytetty rakennuksen osien omistusten hallinnan perusteena hallinnanjakosopimuksia, jotka kirjataan kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) kirjaamisosaan kohdistumaan kiinteistöön parhaalla etusijalla. Tällöin kiinteistön määräosan omistuksen sijainti rakennuksessa on määritelty hallinnanjakosopimuksen avulla. Lainsäädäntö ei ohjaa hallinnanjakosopimuksen sisältöä myöskään asetustasolla. Tästä johtuen hallinnanjakosopimusten sisältö vaihtelee merkittävästi ja oleellisen tiedon löytäminen niistä on usein hyvin työlästä. Kulloisenkin toimijan ja esimerkiksi mahdollisen ostajan sopimustekniselle ja juridiikan asiantuntemukselle muodostuu hyvinkin korkea vaatimustaso. Myös sisällön luotettavuus voi jäädä kyseenalaiseksi, mikäli sopimus on huonosti laadittu. Nämä syyt ovat olleet eräitä niistä pääperusteluista, joiden vuoksi kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistavaa lainsäädäntöä on esitetty säädettäväksi.

Olisikin tärkeätä, että kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistavaa lainsäädäntöä säädettäessä huomioitaisiin vähintään asetustason valmistelussa edellä viitatussa Helsingin kaupungin lausunnossa mainitun järjestelyasiakirjan määrämuodon ja minimisisällön määrittäminen. Näin sinänsä selkeämmän ja tarkemman 3D-kiinteistörakenteen omaavat yksiköt näyttäytyisivät kiinnostavina omaisuuserinä ja niistä saataisiin paras hyöty ajatellen esimerkiksi kiinteistöarviointi- ja omistajanvaihdostilanteita. Yleisellä tasolla tämä oli jo todettu hallituksen esityksen kappaleen 3 ”Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset” kappaleen 3.1 ”Tavoitteet” viimeisessä virkkeessä: ”Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistön omistaminen eivät laajamittaisesti voi yhteiskunnassa perustua osapuolten kulloinkin tapauskohtaisesti ilman varsinaista lainsäädännön tukea luomiin sopimuspohjaisiin ratkaisuihin.”

Uutena havaintona ja täydennyspyyntönä hallituksen esityksestä Helsingin kaupunki toteaa, esitetyssä MRL:n 164 a §:ssä lähdetään siitä, että kiinteistönomistajat voisivat sopia yhteisjärjestelyn perustamisesta ilman tontin

haltijoiden suostumusta tai edes kuulemista. Edelleen 164 a §:n mukaan vasta sitten, jos sopimusta ei synny, viranomaisen pitää kuulla tontin haltijoita. Perusteluista ei löydy tähän asiaan perusteluja. Lähtökohtana tulisi olla aina, että myös tontin haltijat ovat asianosaisia yhteisjärjestelyistä sovittaessa. Tätä tukee myös korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisu KHO 1991 A 75.

Yleisesti Helsingin kaupunki pitää esitystä hyvänä, kuten on aiemmassa lausunnossaan kiinnittänyt huomiota:

”Helsingin kaupunki pitää hyvänä, että esitetyt lakimuutokset mahdollistavat 3D-kiinteistönmuodostuksen jo voimassaolevien asemakaavojen osalta ilman kaavamuutostarpeita sekä tulevien kaavojen osalta mahdollistavat joustavan asemakaavoituksen, mutta tarvittaessa myös asemakaavatasoisen tarkemman määrittelyn.

Mikäli kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen muodostuu kovin yleiseksi menettelyksi, on odotettavissa, että hallinnolliseen prosessiin liittyvä työmäärä kasvaa ainakin suurten kaupunkien kiinteistönmuodostus- ja rakennusvalvontaviranomaisilla.”

Tässä yhteydessä on myös miellyttävää havaita, että tietyt muutosehdotukset, joita Helsingin kaupunki aiemmassa lausunnossa esitti, on huomioitu hallituksen lakimuutosesityksen valmistelussa.

Varsinkin maanalaisen kolmiulotteisen kiinteistön muodostamismahdollisuutta kohtaan on osoitettu kiinnostusta ja asiassa edettäneen piankin, jos lakimuutokset tulevat voimaan.

Helsingin kaupungissa on hyvin paljon maanalaisia luolia, joissa on erilaista toimintaa. Näiden merkitseminen kiinteistörekisteriin toisi selkeätä etua verrattuna nykyiseen tilanteeseen. Nykyisin yhtenä määräaikaisen ratkaisun tarjoavana menettelyvaihtoehtona on ollut kirjata maanalaisen tilan vuokraoikeus kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) kirjaamisosaan kohdistumaan maanpäälliseen kiinteistöön / kiinteistöihin. Näistä aiheutuu merkittäviä vaikeuksia tonttien lohkomiselle kiinteistönmuodostamislain 24.1 §:n 5. kohdan yhteiskiinnitysvaatimuksen vuoksi. Tällöin joudutaan neuvottelemalla hakemaan ensin yksimielisyys sekä tekemään neuvottelutuloksen pohjalta sopimus tontin eri osiin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien sekä niihin kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden kesken siitä, missä etusijajärjestyksessä kiinnitykset ja muut kirjatut oikeudet kohdistuvat maanpäälliseen tonttiin. Lisäksi usein maanpäällisen tontin omistaja ei ole edes millään tavoin osallinen maanalaisiin tiloihin ja niiden toimintoihin. Mm. tästä sekä monista muista syistä johtuen voi olla, että neuvottelu on hankalaa ja hidasta tai huonoimmillaan neuvottelutulosta ei saavuteta lainkaan. Myös määräaikaisuus jo yksistään on tekijä, joka vähentää vuokraoikeuden kirjausmenettelyn kiinnostavuutta toimijoiden keskuudessa.

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalveluiden kiinteistönmuodostusyksikkö on yhdessä ohjelmistotoimittajien kanssa suunnitellut ja kehittänyt teknisiä valmiuksia kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiseksi. Prosessin testaaminen jatkuu.