5.3.2018

Eduskunta
Maa- ja metsätalousvaliokunta
MmV@eduskunta.fi

Asiantuntijakuuleminen HE 205/2017 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE KOLMIULOTTEISIA KIINTEISTÖJÄ KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistyksiin kuuluu yhteensä yli 27 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 12 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleistä ehdotetusta uudesta kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevasta laista

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.

Kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä muutettaisiin siten, että sekä horisontaalisen että vertikaalisen ulottuvuuden sisältävän 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 lisäksi siten, että kolmiulotteisten kiinteistöjenkeskinäisten 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. Tarvittaessa asemakaavassa määrättäisiin yksityiskohtaisemmin kolmiulotteisten yhteishankkeiden toteuttamisesta, mutta erityistä kaavamääräystä kolmiulotteisuudesta ei lainsäädännössä edellytettäisi. Rakennuskorttelissa kolmiulotteisuus perustuisi kuitenkin aina sitovassa tonttijaossa osoitettuun kolmiulotteiseen tonttijakoon. Sitovan tonttijaon laatiminen myös maanpinnan alapuolelle tulisi lainsäädännössä mahdolliseksi.

Ehdotetut lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan 1 päivänä elokuuta 2018.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto arvioi lakiehdotusta ennen kaikkea asunto-osakeyhtiöiden ja välillisesti asunto-osakkeita omistavien osakkeenomistajien näkökulmasta.

Kiinteistöliitto pitää lähtökohtaisesti hyvänä ehdotuksena kolmiulotteisten (3D) kiinteistöjen muodostamisen mahdollistamista lainsäädännössä.

Erityisen hyvänä Kiinteistöliitto pitää hallituksen esityksessä esitettyä kantaa, ettei nyt ehdotetulla muutoksella ole tarkoitus muuttaa rakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevia oikeussuhteita, jotka on jo onnistuneesti järjestetty asunto- ja kiinteistöosakeyhtiölainsäädännössä. Kuten esityksessäkin todetaan, on järjestelmä toimiva ja vakiintunut.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen seikkaan, ettei muodostettaville 3D-kiinteistöille ole tarkoitus määritellä pinta-alaa, vaikka hallituksen esityksessä todetaan, että kyseessä on rajoiltaan suljettu alue, jolle voidaan kiinteistöntoimituksessa määrittää ulottuvuudeltaan horisontaalitason lisäksi myös syvyys- ja korkeussuunta. Kuten esityksessä todetaan, voi tästä aiheutua uusia laintulkintatilanteita esimerkiksi tilanteessa, jossa jokin oikeusvaikutus on kytketty kiinteistön pinta-alaan. Katsomme, että muodostettaville 3D -kiinteistöille voitaisiin määritellä pinta-ala samalla tavalla kuin nyt jo olemassa oleville kiinteistöille. Tulevien 3D -kiinteistöjen määrittäminen samalla tavalla kuin olemassa olevienkin kiinteistöjen minimoisi osaltaan tulkintaongelmien riskiä jatkossa.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Kaisu Terkki
vanhempi lakimies, varatuomari