Juha Terho

5.3.2018

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle

Kirjallinen asiantuntijalausunto HE 205/2017 vp Hallituksen esitys eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi/kuulemistilaisuus 6.3.2018

Rakennusteollisuus RT ry kannattaa hallituksen esitykseen sisältyviä lainsäädäntömuutosehdotuksia.

Hallituksen esityksen tavoitteena on luoda järjestelmä, jossa asemakaava-alueella olisi mahdollista muodostaa kolmiulotteinen kiinteistö, jonka rajat olisivat määritetyt syvyys - korkeus -suunnassa. Tarkoituksena on edistää maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen rakentamista, selkeyttää niiden hyödyntämistä vakuustarkoituksiin ja lisätä kiinteistöjä koskevien perusrekisterien tietosisältöä, niiden informaatioarvoa, hyödynnettävyyttä sekä selkeyttä.

Rakennusteollisuus RT ry:n näkemyksen mukaan muutoksilla saataisiin aikaan selkeä parannus nykyiseen suomalaiseen kiinteistöjärjestelmään perustuvaan toimintamalliin, jossa suurten ja monitasoisten maanpinnan ylä- ja alapuolisten kohteiden hallinta perustuu usein yhteisomistukseen ja sen pohjalle luotuihin monimutkaisiin hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimuksiin. Mm. ns. keinotekoisista tonteista ylempien kerrosten omistajille voitaisiin uudistuksen jälkeen kokonaan luopua.

Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen edellyttäisi aina asemakaavaa sekä rakennuskorttelin alueella kiinteistön sisältymistä sitovaan tonttijakoon. Sitovan tonttijaon laatiminen myös maanpinnan alapuolelle tulisi lainsäädännössä mahdolliseksi. 3D-kiinteistöjä voitaisiin kuitenkin muodostaa vain niissä tilanteissa, joissa rakentamistoiminnan tarkoituksenmukainen järjestäminen näin edellyttää. Lainsäädännön edellytykset täyttävälle 3D-kiinteistölle voitaisiin myöntää rakennuslupa, vaikka kolmiulotteista tonttia ei vielä ole muodostettu kiinteistöksi eikä merkitty kiinteistörekisteriin.

Kuten esityksessä todetaan, tarve kolmiulotteisuuteen tulee lähtökohtaisesti rakennushankkeen toteuttajalta. Tarvittaessa asemakaavassa voitaisiin määrätä yksityiskohtaisemmin kolmiulotteisten yhteishankkeiden toteuttamisesta, mutta erityistä kaavamääräystä kolmiulotteisuudesta ei lainsäädännössä edellytettäisi.

Rakennusteollisuus RT ry:n näkemyksen mukaan uuden lainsäädännön ja sen mukanaan tuomien mahdollisuuksien optimaalinen hyödyntäminen uudessa toimintaympäristössä edellyttää paitsi riittävää valtakunnallista ohjeistusta niin myös kuntatason aktiivisen ja ennakoivan vuoropuhelun lisääntymistä rakentajien ja kaavoittajien sekä rakentajien ja rakennuslupaviranomaisten välillä.

Lainsäädäntömuutokset lisännevät myös kansainvälisten toimijoiden kiinnostusta suomalaisia kiinteistöjä kohtaan, mikä parantaisi pääoman saatavuutta, alentaisi vieraan pääoman kustannuksia ja mahdollistaisi nykyistä laajemman rahoituspohjan suurille kiinteistökohteille.

Helsingissä 5.3.2018

Juha Terho
Asiamies
Talonrakennusteollisuus TRT ry

Rakennusteollisuus RT ry Y-tunnus 0215303-5 puh. 09 12991
etunimi.sukunimi@rakennusteollisuus.fi www.rakennusteollisuus.fi PL 381 (Eteläranta 10) 00131 Helsinki