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

Tieto- ja tutkimusyksikkö

Hallitussihteeri Timo-Ville Nieminen/

Ylijohtaja Pentti Lähteenoja

7.3.2018

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi.

1. Valtiovarainministeriön lausunto

Valtiovarainministeriön lausunnossa esitettyyn liittyen maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että esityksessä on tiedostettu sen vaikutusarviointeihin liittyvät ongelmat, ja käsitelty niitä seikkoja, joiden vuoksi täsmällisten arvioiden esittäminen täysin uudentyyppisen oikeudellisen kokonaisuuden yksityiskohtaisista taloudellisista vaikutuksista on erityisen haastavaa. Verohallinnon ja Väestörekisterikeskuksen tietojärjestelmiin tarvittavien muutosten osalta kyse on käytännössä siitä, että tietojärjestelmien tulee pystyä erottamaan kolmiulotteiset kiinteistöt. Nämä vähäiset muutokset on mahdollista toteuttaa päivittämällä olemassa olevia tietojärjestelmiä. Kustannukset on tästä syystä arvioitu niin vähäisiksi, ettei niiden yksityiskohtainen esittäminen ole tarpeen. Kuntien osalta esityksessä esitetyt arviot tietojärjestelmämuutoskustannuksista perustuvat jo toteutuneisiin tietojärjestelmähankkeisiin, ja ovat tarkkoja. Kun järjestelmän käyttöönotto on kunnille vapaaehtoista, ovat lopulliset kustannukset näiltä osin riippuvaisia siitä, kuinka aktiivisesti kunnat ottavat järjestelmän käyttöön. Tästä on esityksessä tehty suuntaa-antavat arviot. Valtiovarainministeriön lausunnossa todetun mukaisesti esityksen mukaisille muutoksille ei ole esitetty tarvittavan valtiontalouden kehyspäätösten ja valtion talousarvioiden mukaisten määrärahojen ja henkilötyövuosimäärien ulkopuolisia resursseja.

2. Helsingin kaupungin lausunto

Maankäyttö- ja rakennuslain osalta Helsingin kaupunki esittää, että ehdotetun 164 a §:n säännöksessä tulisi myös kiinteistönomistajien yhteisen hakemuksen tapauksessa kuulla tontin haltijaa yhteisjärjestelysopimusasiassa. Säännöksellä ei ole tarkoitus kaventaa normaaleja kuulemiseen liittyviä oikeuksia. Säännös kuuluu: ” *Jos kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi on tarpeen tehdä usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi kaikkien kiinteistönomistajien sopimuksesta tai yhden kiinteistönomistajan aloitteesta*

muita kiinteistönomistajia ja -haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä..” Tällä on esityksessä tarkoitettu, että kiinteistönomistajia ja -haltijoita kuullaan sekä sopimukseen perustuvan että omistaja-aloitteisen järjestelyn tapauksessa. Helsingin kaupungin lausunnossa esitetyt kannanotot asetustasoisten säännösten sisältöön muun muassa järjestelyasiakirjoihin liittyen huomioidaan asiaan liittyvässä asetusvalmisteluprosessissa. Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevat asetusmuutokset ovat valmisteilla maa- ja metsätalousministeriössä sekä ympäristöministeriössä, ja niitä koskeva lausuntokierros alkaa viikolla 11.

3. Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto esittää asiantuntijalausunnossaan, että kolmiulotteisille kiinteistöille tulisi määrittää pinta-ala samoin kuin se määritetään perinteisillekin kiinteistöille. Kolmiulotteisille kiinteistöille määriteltäisiin esityksen mukaan kiinteistörekisteriin ainoastaan maan pinnan tasoon projisoitu pinta-ala. Maan pinnan tasoon projisoidulla pinta-alalla on rekisterin informaatioarvoa lisäävä vaikutus, sillä se auttaa selkeällä tavalla hahmottamaan sen maan pintatason kiinteistön, jonka alueella kolmiulotteinen kiinteistö sijaitsee, samoin kuin sen, millä kohdalla maan pinnan tason kiinteistöä se sijaitsee. Kun kyse on kolmiulotteisesta kappaleesta eikä tasokohteesta, ei perinteinen pinta-ala tieto kuitenkaan käytännössä kuvaisi mitään merkityksellistä. Sitä olisi myös hyvin vaikeaa määritellä epämääräiselle kappaleelle, jollaisia kolmiulotteiset kiinteistöt tulisivat useissa tapauksissa olemaan. Pinta-alan laskeminen esimerkiksi kohteelle, joka on vino tai vaikkapa kierteinen olisi kohtuuttoman työlästä siitä saatavaan hyötyyn nähden. 3D-kiinteistön kannalta olennaista on sen rakennusoikeus. 3D-kiinteistö ei vie peruskiinteistöltä pinta-alaa, peruskiinteistö pysyy pinta-alaltaan ennallaan kiinteistönmuodostuksessa. Maan pintaan projisoidun pinta-alan osalta kyse on sen ilmentämisestä, mistä kiinteistöistä rakennusoikeutta 3D-kiinteistölle tulee, ja rakennusoikeus on merkittävin asia joka peruskiinteistöllä muuttuu. Sen rakennusoikeus vähenee mutta pinta-ala pysyy samana.

4. Kuntaliiton lausunto

Kuntaliiton lausunnossa esitetyn mukaisesti Maa- ja metsätalousministeriö pitää tärkeänä täysin uudentyyppisen lainsäädännöllisen kokonaisuuden yhteydessä sitä, että lainsäädännön toimivuutta seurataan aktiivisesti, ja sen mahdollisiin ennalta suunnittelemattomiin kielteisiin vaikutuksiin reagoidaan tarvittaessa lainsäädännön tarkistuksin.

5. Rakennusteollisuuden lausunto

Rakennusteollisuus edellyttää lausunnossaan, että valtakunnallinen ohjeistus on riittävää ja ennakoiva vuoropuhelu rakennuttajien ja kaavoittajan sekä rakentajien ja rakennuslupaviranomaisten välillä on aktiivista. Maa- ja metsätalousministeriö pitää näitä tavoitteita tärkeinä uuden lainsäädännön toimivuuden varmistamiseksi sekä tavoitteiden toteutumisen seuraamiseksi.

6. Finanssialan lausunto

Finanssiala pitää lausunnossaan keskeisenä, että kiinteistöhankkeisiin liittyvää hallinnollista taakkaa ei esitettyjen lainsäädännön muutosten myötä kasvateta, lainsäädännön toimivuutta seurataan ja että mahdollisiin ennakoimattomiin epäkohtiin tulisi aktiivisesti puuttua. Maa- ja metsätalousministeriö on hallituksen esityksestä ilmenevällä tavalla pyrkinyt ottamaan huomioon uudenlaisen oikeudellisen ilmiön luomiseen liittyvät mahdolliset negatiiviset vaikutukset, ja tiedostaa lainsäädännön toimivuuden aktiivisen seurannan korostuneen merkityksen sekä mahdollisen tarpeen lainsäädännön epäkohtiin puuttumiselle.

7. Muut lausunnonantajat

Ympäristöministeriö, Oikeusministeriö, Maanmittauslaitos sekä Tampereen kaupunki eivät esittäneet lausunnoissaan sellaisia esityksestä poikkeavia, tai sitä täsmentäviä näkemyksiä, joihin tässä vastineessa olisi tarpeen ottaa kantaa.