

12.5.2017

Maa- ja metsätalousministeriö  
[kirjaamo@mmm.fi](mailto:kirjaamo@mmm.fi)

Dnro: MMM/585/01.01/2017

**LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI  
KIINTEISTÖNMUODOSTAMISLAIN, KIINTEISTÖREKISTERILAIN SEKÄ  
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN  
KOLMIULOTTEISESTA KIINTEISTÖNMUODOSTAMISESTA SÄÄTÄMISEKSI**

**Esityksen pääasiallinen sisältö**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua otsikossa yksillöidystä luonnoksesta.

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





12.5.2017

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 edellytetä. Rakennuskorttelissa kolmiulotteisuus perustuisi kuitenkin aina sitovassa tonttijaossa osoitettuun kolmiulotteiseen tonttijakoon. Sitovan tonttijaon laatiminen myös maanpinnan alapuolelle tulisi lainsäädännössä mahdolliseksi.

### Kiinteistöliiton kanta

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

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

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen seikkaan, ettei muodostettaville 3D-kiinteistöille ole tarkoitus määritellä pinta-alaa, vaikka luonnoksessa todetaan, että kyseessä on rajoiltaan suljettu alue, jolle voidaan kiinteistötoimituksessa määrittää ulottuvuudeltaan horisontaalitason lisäksi myös syvyys- ja korkeussuunta. Kuten luonnoksessakin 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.

### Suomen Kiinteistöliitto ry

Kaisu Terkki  
vanhempi lakimies, VT

Katri Salokorpi  
lakimies, OTM



Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24  
00100 Helsinki  
Puh. (09) 1667 6761

Y-tunnus 0307769-5  
Nordea 127030-60512  
IBAN FI3612703000060512  
BIC NDEAFIHH

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)  
[www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net)