



Kirje

20.7.2023

VN/27926/2021  
VN/27926/2021-YM-113

Oikeusministeriölle

## Ympäristöministeriön lausunto maakaaren muutostarpeita käsitelleen työryhmän mietinnöstä

Ympäristöministeriö kiittää mahdollisuudesta lausua maakaaren muutostarpeita koskevasta työryhmän mietinnöstä.

Ympäristöministeriöllä ei ole työryhmän ehdotuksista huomautettavaa tai erityistä lausuttavaa.

Työryhmän esityksessä nojataan vanhaan määritelmään kiinteistöstä itsenäisenä maanomistussyksikkönä (mietinnön s. 30, 51). Vuodesta 2018 lukien kiinteistöllä on tarkoitettu sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä *tai muuta yksikköä*, joka kiinteistörekisterilain nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin (ks. kiinteistönmuodostamislain 2 §, muut. 463/2018, voimaan 1.8.2018). Tällainen muu yksikkö voi olla rajoiltaan sekä vaaka- että pystysuunnassa määrätty kokonaisuus eli kolmiulotteinen kiinteistö (ks. kiinteistörekisterilain 2 §:n 2 momentti, muut. 464/2018, voimaan 1.8.2018). Tällainen 3D-kiinteistö voi sijaita esimerkiksi kokonaan ilmassa tai maan alla.

3D-kiinteistöjen käyttöönottoa koskevan lakihankkeen yhteydessä tunnistettiin maa-alkuisten sanojen käyttö lainsäädännössä ja se, että uusi kiinteistö-käsite voi aiheuttaa uudenlaisia tulkintakysymyksiä (ks. HE 205/2017 vp, s. 33). Myös maakaaren muutostarpeita miettinyt työryhmä tuo esille maa-sanaa koskevia tulkintaongelmia. Maanvuokraoikeutta ja maahan kohdistuvaa käyttöoikeutta koskien on ollut epäselvää, voiko oikeus koskea veden peittämää aluetta, koska sanamuodon mukaan edellytetään, että kirjattava oikeus kohdistuu toisen *maahan* (s. 31, 70). Työryhmä ehdottaa vesialueen aseman selkeyttämistä (s. 71 ja 98). Ehdotuksen mukaan maakaaren 14 luvun 2 §:ään, 15 luvun 1 §:ään ja 19 luvun 1 §:ään lisättäisiin sana vesialue helpottamaan tulkintatilanteita (laissa jatkossa ilmaus maa- tai vesialue).

Sanan vesialue lisääminen selkeyttää tilannetta vesialueiden osalta, mutta jättää epäselväksi joidenkin kolmiulotteisten kiinteistöjen aseman. Edelleen jotkin omistuksen yksiköt, kuten ilmassa olevat 3D-kiinteistöt, jäävät tekstissä mainitsematta. Edelleen voitaisiin tehdä vastakohtaispäätelmä, jonka mukaan muut kiinteän omaisuuden yksiköt kuin maa- ja vesialueet on jätetty tarkoituksella sääntelyn ulkopuolelle. Tämä ei liene tarkoitus, koska 3D-kiinteistönmuodostusta koskevan lakiesityksen tarkoituksena oli helpottaa 3D-kiinteistöjen käyttämistä kiinnityksen kohteena ja helpottaa käyttöoikeuksien perustamista niihin (ks. HE 205/2017 vp, pääasiallinen sisältö ja esityksen tavoitteet s. 22–24).

Voisi olla parempi, että maakaareissa ei oteta kantaa siihen, mitä materiaa kiinteistön ala tai tila on. Sen sijaan, että puhutaan toisen maa- tai vesialueesta, voitaisiin puhua toisen *alueesta*. Yksi vaihtoehto olisi jättää säännökseen vanha sanonta toisen *maasta* ja selittää perusteluissa, että maalla tarkoitetaan tässä yhteydessä kaikenlaisia toisen omistamia alueita ja kiinteän omaisuuden yksiköitä ja niiden osia, olivatpa ne sitten maan alla, vedessä, ilmassa tai vaikkapa rakennuksessa. Yksi mahdollisuus olisi käyttää sanontaa *toisen kiinteistö* tai, jos tarkoitus on, että kohteena voi olla myös muu rekisteriyksikkö, *toisen omistama kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitettu rekisteriyksikkö*.

Lisäksi ympäristöministeriö tuo tietoonne, että maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999, MRL) uudistettiin viime hallituskaudella tavalla, joka on hyvä ottaa huomioon mahdollisissa viittauksissa. MRL:n nimi muuttuu 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölainsäädännön (muut. 752/2023). Samalla laista kumotaan

Postiosoite  
Postadress  
Postal Address  
Ympäristöministeriö

Käyntiosoite  
Besöksadress  
Office

Puhelin  
Telefon  
Telephone

Faksi  
Fax  
Fax

s-posti, internet  
e-post, internet  
e-mail, internet

PL 35  
00023 Valtioneuvosto

Aleksanterinkatu 7  
Helsinki

0295 16001  
+358 295 16001

09 1603 9320  
+358 9 1603 9320

kirjaamo.ym@gov.fi

rakentamista koskevat pykälät. Uusi rakentamislaki (751/2023) tulee voimaan samaan aikaan MRL:n muutoksen kanssa.

Hallitusneuvos

Jaana Junnila

Ympäristöneuvos, yksikön johtaja

Samuli Alppi

Liitteet

Jakelu

Oikeusministeriö

Tiedoksi

**VN/27926/2021-YM-113**

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: