



LAUSUNTO

16.5.2017

OM 59/43/2017

Maa- ja metsätalousministeriölle

Lausuntopyyntöne MMM020:00/2015 585/01.01/2017

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI KIINTEISTÖN MUODOSTAMISLAIN, KIINTEISTÖREKISTERILAIN SEKÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN KOLMIULOTTEISESTA KIINTEISTÖN MUODOSTAMISESTA SÄÄTÄMISEKSI

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt oikeusministeriöltä lausuntoa otsikossa mainitusta luonnoksesta hallituksen esitykseksi. Oikeusministeriö esittää lausuntonaan oman hallinnonalansa näkökulmasta seuraavan.

Yleisiä näkökohtia

Kiinteistön ulottuvuuden määrittäminen maanpinnan tason lisäksi myös korkeussuunnassa merkitsee uudentyyppisen ajattelun tuomista Suomen kiinteistöoikeudelliseen järjestelmään. Nykyisen järjestelmän mukainen ratkaisu, jossa kiinteistön ulottuvuutta ei korkeussuunnassa ole rajoitettu, säilyisi kuitenkin pääsääntönä. Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen olisi mahdollista ainoastaan laissa säädettyjen edellytysten täytyessä. Ratkaisu on perusteltu, sillä on vaikea nähdä perusteita tai tarvetta yleiselle kiinteistön korkeussuuntaisen ulottuvuuden määrittämiselle. Rajoitetustikin toteutettuna kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä asettaa erinäisiä uusia kysymyksiä oikeusjärjestelmän vastattavaksi.

Pääsääntönä uudistuksessa on ollut välttää yksinomaan kolmiulotteista kiinteistöä koskevaa erityissääntelyä ja tulla toimeen mahdollisimman pitkään yleissääntelyllä. Ratkaisua on pidettävä oikeana ja esityksen perusteella toimivana ratkaisuna. Kuitenkin eräät perinteiseen kiinteistön ulottuvuusajatteluun perustuvat ratkaisut näyttäisivät vaativan täydentävää sääntelyn kolmiulotteiseen järjestelmään siirrettynä tai ainakin synnyttävän uusia tulkintaongelmia. Esitys sisältääkin säännösehdotukset mm. kiinteistönmuodostuksen ja rakennusluvan keskinäisestä suhteesta (MRL 81 a §), asianosaisten kuulemisesta (MRL 79 ja 133 §), asianosaisten tahdosta riippumattomasta rasitteen perustamisesta ja yhteistoimintajärjestelyistä (MRL 158 a, 164 a ja 164 b §) ja muutoksenhakuoikeudesta (MRL 194 §). Oikeusministeriöllä ei ole näihin huomauttamista.

Kiinteistön ulottuvuutta koskevia näkökohtia

Kiinteistönmuodostamislain säännökset näyttäisivät mahdollistavan myös kolmiulotteisen määräalan liittämisen toiseen maanpinnan tasossa olevaan kiinteistöön, edellyttäen että kaavasta ei johdu tälle rajoituksia. Rekisteriteknisesti tästä ei aiheutune ongelmia, mutta kiinteistöjaotuksen ja kiinteistöön sovellettavan lainsäädännön kannalta tilanne ei välttämättä ole selkein mahdollinen.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen tarve näyttäisi kytkeytyvän rakentamishankkeen toteuttamiseen. Hankkeen toteuttamatta jäämisellä tai vaikkapa rakennuksen purkamisella ei kuitenkaan ole vaikutuksia kiinteistöjen omistussuhteisiin tai kiinteistön ulottuvuuteen. Tällöin olisi ilmeisesti mahdollinen tilanne, jossa kolmiulotteiseen kiinteistöön ei liittyisi rakennusta.

Kolmiulotteisen kiinteistön ja rakennuksen välisen suhteen lähtökohtana on nähtävästi se, että kolmiulotteiseen kiinteistöön kuuluu sen rajapintojen sisäpuolelle jäävä rakennus, joka on tai voi olla osa useammasta rakennuksesta koostuvaa fyysistä rakennusta. Jos taas yksittäinen rakennushanke ja –lupa kattaisi useamman kiinteistön alueelle ulottuvan rakennuksen, kolmiulotteisen kiinteistön rajapintojen sisällä oleva rakennuksen osa on ilmeisesti tarkoitettu kuuluvaksi mainittuun kiinteistöön.

Kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä näyttäisi mahdollistavan uudentyypisiä kiinteistön ja rakennuksen ainesosasuhdetta koskevia tilanteita, jotka eivät aikaisemmin ole olleet oikeudellisen arvioinnin kohteena. Kysymysten ennakkollinen ratkaiseminen ja asianosaisten keskinäisten oikeussuhteiden järjestäminen näyttäisi jäävän tältä osin pitkälti asianosaisten keskinäisten sopimusten varaan.

Ylijohtaja



Sami Manninen

Lainsäädäntöneuvos



Jari Salila

