

Jakelussa mainitut

**Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi**

Maa- ja metsätalousministeriö pyytää lausuntoanne liitteenä olevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi.

Lausunnot pyydetään toimittamaan viimeistään *perjantaina 12.5.2017* ensisijaisesti sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@mmm.fi, tai kirjeitse osoitteeseen maa- ja metsätalousministeriö, PL 30, 00023 VALTIONEUVOSTO.


Tämä lausuntopyyntö on lähetetty vain sähköisenä.

Lisätietoja antavat:


hallitussihteeri Timo-Ville Nieminen,  
sähköposti: timo-ville.nieminen@mmm.fi, puh. 0295 162 379

ylivohtaja Pentti Lähteenoja,  
sähköposti: pentti.lahteenoja@mmm.fi, puh. 0295 162 485

Kansliapäällikön sijaisena,  
osastopäällikkö

  
Juha Niemelä

Hallitussihteeri

  
Timo-Ville Nieminen

**LIITTEET:**

Hallituksen esitys suomi, ruotsi  
(luonnos 15.3.2017)

**JAKELU**

oikeusministeriö  
valtiovarainministeriö  
ympäristöministeriö  
työ- ja elinkeinoministeriö  
liikenne- ja viestintäministeriö  
Sisäministeriö  
Korkein hallinto-oikeus  
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset  
Maanmittauslaitos  
Liikennevirasto  
Verohallinto  
Patentti- ja rekisterihallitus  
Väestörekisterikeskus  
Finavia  
Aalto-yliopisto  
Helsingin yliopisto  
Turun yliopisto  
Lapin yliopisto  
Itä-Suomen yliopisto  
Helsingin kaupunki  
Espoon kaupunki  
Tampereen kaupunki  
Turun kaupunki  
Oulun kaupunki  
Jyväskylän kaupunki  
Kuopion kaupunki  
Mikkelin kaupunki  
Vantaan kaupunki  
Lahden kaupunki  
Kouvolan kaupunki  
Porin kaupunki  
Joensuun kaupunki  
Lappeenrannan kaupunki  
Hämeenlinnan kaupunki  
Vaasan kaupunki  
Rovaniemen kaupunki  
Seinäjoen kaupunki  
Kotkan kaupunki  
Salon kaupunki  
Suomen Kuntaliitto ry

Elinkeinoelämän keskusliitto ry  
Finanssialan keskusliitto ry  
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry  
Svenska Lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f  
Maanomistajain liitto ry  
Suomen kiinteistöliitto ry  
Rakennustarkastusyhdistys RTY ry  
Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry  
Rakennusteollisuus RT ry  
RAKLI ry  
Rakennustietosäätiö ry  
Suomen ympäristöoikeustieteen seura ry

**TIEDOKSI**

Maa- ja metsätalousministeriö, RO ja LVO

Allekirjoitettu lausuntopyyntö on maa- ja metsätalousministeriön arkistossa.

**LUONNOS 15.3.2017**

**Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säättämiseksi**

## **ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

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.

Kiinteistönmuodostaminen tapahtuisi kuten nykyisin lohkomalla tai halkomalla. Kiinteistönmuodostamista koskeva toimitus kohdistuisi kolmiulotteista kiinteistöä ensimmäisen kerran alueelle muodostettaessa maanpinnan tasossa olevaan, kaksiulotteisesti rajattuun kiinteistöön, jota kutsuttaisiin peruskiinteistöksi. Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen edellyttäisi aina asemakaavaa sekä rakennuskorttelin alueella kiinteistön sisältymistä sitovaan tonttijakoon.

Lainhuudatusta, kiinnitystä ja kiinteistötoimituksia koskevaa sääntelyä ei tässä yhteydessä asiallisesti muutettaisi, mutta 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. Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävistä rekisteriyksiköistä vahvistetulla asemakaava-alueella yleinen alue ja lunastusyksikkö voisivat tarvittaessa olla kolmiulotteisia kiinteistöjä.

Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettaisiin lisäksi siten, että kolmiulotteisten kiinteistöjen keskinäisten suhteiden ja peruskiinteistöön nähden välttämättömien suhteiden järjestäminen olisi mahdollista rakennusrasitein ja yhteisjärjestelysopimuksin. Lisäksi muun muassa kuulemista ja valitusoikeutta koskevia säännöksiä tarkistettaisiin siten, että varmistetaan sekä kolmiulotteisen kiinteistön että sen ylä- ja alapuolisten kiinteistöjen menettelyllinen oikeusuoja kiinteistöä koskevassa rakennuslupamenettelyssä ja tonttijaossa.

Ehdotetun lainsäädännön mukaan asemakaava-alueella esimerkiksi eri käyttötarkoituksia varten osoitetut tietyn alueen osat voitaisiin muodostaa itsenäisiksi kolmiulotteisiksi kiinteistöiksi. Kolmiulotteinen kiinteistö voitaisiin muodostaa vain, jos asemakaavasta ei muuta johdu. Tarve kolmiulotteisuuden tulee lähtökohtaisesti rakennushankkeen toteuttajalta. Tarvittaessa asemakaavassa määrättäisiin yksityiskohtaisemmin kolmiulotteisten yhteishankkeiden toteuttamisesta, mutta erityistä kaavamääräystä kolmiulotteisuudesta ei lainsäädännössä edellytetäisi. Rakennuskorttelissa kolmiulotteisuus perustuisi kuitenkin aina sitovassa tonttijaossa osoitettuun kolmiulotteiseen tonttijakoon. Sitovan tonttijaon laatiminen myös maanpinnan alapuo-

lelle tulisi lainsäädännössä mahdolliseksi. Kiinteistönmuodostamislakiin tehtäisiin myös teknisiä muutoksia, joilla korjataan laissa olevat vanhentuneet viittaukset yhteismetsälakiin. Lisäksi ehdotetaan kumottavaksi palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi annettu laki tarpeettomana.

Ehdotetut lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan x päivänä kuuta 20 .

---

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ .....	1
SISÄLLYS .....	3
YLEISPERUSTELUT .....	5
1 JOHDANTO .....	5
2 NYKYTILA .....	5
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö .....	7
2.1.1 Kiinteistöt lainsäädännössä .....	7
2.1.2 Nykyiset toimintamallit ”kolmiulotteisissa” hankkeissa .....	9
2.1.3 Maanhankinta .....	11
2.1.4 Suhde asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöjärjestelmään .....	12
2.1.5 Naapuruussuhteet .....	12
2.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden ja EU:n lainsäädäntö .....	13
2.2.1 Kansainvälinen kehitys .....	13
2.2.2 Ruotsi .....	14
2.2.3 Norja .....	16
2.2.4 Yleisesti ulkomaisista järjestelmistä .....	17
2.3 Nykytilan arviointi .....	18
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET .....	20
3.1 Tavoitteet .....	20
3.1.1 Maanalaiset rakennushankkeet .....	22
3.1.2 Muutostilanteet ja hallinnanjakosopimukset .....	22
3.1.3 Asuinrakentaminen .....	23
3.1.4 Mahdollisten 3D-kohteiden määrä .....	24
3.2 Keskeiset ehdotukset .....	24
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET .....	27
4.1 Taloudelliset vaikutukset .....	27
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan .....	29
4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset .....	31
5 ASIAN VALMISTELU .....	32
6 RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ .....	33
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT .....	34
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT .....	34
1.1 Kiinteistönmuodostamislaki .....	34
1.2 Kiinteistörekisterilaki .....	37
1.3 Maankäyttö- ja rakennuslaki .....	37
1.4 Laki palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi .....	43
2 TÄRKEIMMÄT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET .....	43
3 VOIMAANTULO .....	43
4 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS .....	43
4.1 Omaisuuden suoja .....	43
4.2 Vastuu ympäristöstä .....	44
4.3 Oikeusturva .....	45
LAKIEHDOTUKSET .....	47
Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta .....	47
Laki kiinteistörekisterilain 2 §:n muuttamisesta .....	50
Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta .....	51
Laki palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi annetun lain kumoamisesta .....	54
LIITTEET .....	55

RINNAKKAISTEKSTIT .....	55
Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta .....	55
Laki kiinteistörekisterilain 2 §:n muuttamisesta .....	59
Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta .....	61

## **YLEISPERUSTELUT**

### **1 Johdanto**

Kiinteistöjaotus luo perustan kiinteän omaisuuden omistamiselle ja kiinteistöjärjestelmälle. Kiinteä omaisuus on määritelty kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977, LunastusL) 2 §:ssä omistusoikeudeksi kiinteistöön taikka muihin maa- ja vesialueisiin sekä lähtökohtaisesti myös kiinteistöllä sijaitseviin kiinteistön omistajan omistamiin rakennuksiin ja laitteisiin. Kiinteän omaisuuden omistaminen sisältää omistusoikeuden yhteen tai useampaan kiinteistöön tai sellaisen murto-osaan. Lisäksi omistusoikeus voi nykyisen näkemyksen mukaan kohdistua määräälaan, joka on toisen omistaman kiinteistön osa. Määräala on kuitenkin kiinteän omaisuuden vaihdantaprosessissa vain välivaihe. Siitä on määräälaan lainhuudatuksen jälkeen muodostettava lohkomistoimituksessa kiinteistö. Kiinteistönmuodostamislain (554/1995, KML) pääperiaatteena on omistusoikeusjaotuksen ja kiinteistöjaotuksen tosiasiallinen yhtenevyys mahdollisimman pienellä viiveellä kiinteistönvaihdannan tapahduttua.

Kiinteistötietojärjestelmässä maanomistusyksikön (tila tai tontti) sekä sen omistamiseen ja vakuuskäyttöön liittyvät tiedot muodostavat yhdessä perusrekisterikonaisuuden. Kiinteistörekisteriä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pidetään sähköisesti jatkuvasti ajan tasalla. Luotettava kiinteistörekisteri sekä luotettava ja ajan tasalla oleva lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri yhdessä ovat ehdottomana edellytyksenä luototus- ja vakuusjärjestelmän toimivuudelle ja kiinteistöön liittyvien oikeustoimien osapuolten oikeusturvan toteutumiseksi.

Kiinteistöjaotus, joka käsittää koko Suomen maa- ja vesipinta-alan sekä myös yleisen vesialueen, sisältää kiinteistörekisterilain (392/1985, KRL) 2 §:ssä tarkoitetut kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt, kuten kiinteistöjen yhteiset alueet. Tavallisesti kiinteistöt ja niiden yhteiset alueet määritellään rajoiltaan määritetyiksi alueiksi, jotka on kiinteistötoimituksissa muodostettu rekisteriyksiköiksi. Nykyisessä lainsäädännössä tarkoitettujen kaksiulotteisten kiinteistöjen ja niiden yhteisten alueiden määrittelyn lisäksi kiinteistöjaotuksen yksiköt olisi mahdollista määrittellä ja merkitä rekisteriin myös kolmiulotteisesti. Kolmiulotteisesta kiinteistöstä (3D-kiinteistö) ei Suomessa vielä ole lainsäädäntöä, mutta useissa maissa, esimerkiksi naapurimaassamme Ruotsissa ja Norjassa, kolmiulotteinen kiinteistön muodostaminen on mahdollista.

### **2 Nykytila**

Kaksiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä kiinteistön on perinteisesti katsottu ulottuvan sekä ylös- että alaspäin niin pitkälle kuin sen perustellun taloudellisen hyödyntämisen voidaan inhimillisen toiminnan kautta ajatella olevan mahdollista. Tässä mallissa voidaan ajatella kiinteistön pinta-alan ohella kiinteistön koko inhimillisesti hyödynnettävissä olevan tilavuuden olevan lähtökohtaisesti maan tasossa rajatun kiinteistön omistajan hallinnassa. Rajoituksia tähän seuraa lähinnä sellaisista yleistä etua koskevista normeista, jotka rajoittavat omistajan käyttövapautta, tai antavat muille kuin omistajalle mahdollisuuden hyödyntää maanpinnan ylä- tai alapuolista tilaa. Se, että perinteisen kiinteistön omistaja ei käytä kiinteistöä eikä taloudellisten hyödyntämismahdollisuuksien näkökulmasta voi sitä käyttää tietyssä syvyydessä tai korkeudessa maanpinnasta, ei pelkästään tällä perusteella vapautta tilaa muiden käyttöön. Se seikka, että peruskiinteistön omistajan käyttövalta käytännössä rajoittuu, supistuu tai lakkaa



tietyllä etäisyydellä maanpinnasta, ei merkitse, että tila kuuluisi omistuksellisesti jollekin toiselle tai yhteiskunnalle (valtiolle tai kunnalle), tai olisi korvauksetta vallattavissa.

Peruskiinteistön omistajalla on oikeusasemansa vuoksi intressi osallistua sellaiseen päätöksentekoon, joka koskee maanpinnan ylä- tai alapuolista tilaa siitä riippumatta, mikä hänen oma käyttövaltansa tai tosiasiallinen käyttömahdollisuutensa tuohon tilaan kussakin yksittäistapauksessa on. Suomen järjestelmässä omistajan toimivallan ja hyödyntämismahdollisuuden tosiasiallinen puuttuminen vaikuttaa lähinnä toisen oikeudesta omistajalle suoritettavaksi määrätävän korvauksen määrään, mutta omistajan puhevalta säilyy ja omistusoikeuteen kajoamiselle tulee olla laillinen peruste. Perusteena oikeudelle käyttää toisen omistamaa kiinteistöä voi esimerkiksi olla yksityisoikeudellinen sopimus tai LunastusL:n mukaisessa toimituksessa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 96 §:n 2 momentin perusteella syntynyt oikeus (ks. esim. KKO 1987:121).

Peruskiinteistön omistajan omistusoikeus maan pinnan ylä- ja alapuolisiin tiloihin on olemukseltaan aina rajallinen ja tosiasiallisesti tarkastellen jatkuvan muutoksen alainen elastinen oikeus yhteiskunnan kehitys- ja muutosympäristössä. Jos esimerkiksi viranomaisen päätös, jonka perusteella maanalaisen tilan tai luonnonvaran käyttäminen on ollut kielletty, myöhemmin kumotaan, alkuperäinen omistajavalta laajenee tai palautuu lähtökohtatilannetta vastaavaksi. Omistusoikeuden elastisuus ilmenee myös siinä, että uudet, ennestään tuntemattomatkin hyväksikäyttömahdollisuudet kuuluvat lähtökohtaisesti aina kiinteistön omistajalle ja niiden hyödyntäminen muiden kuin omistajan toimesta edellyttää kaikissa tilanteissa laillista perustetta.

Useissa maissa on nykyisin myös lainsäädännössä laajennettu kiinteistön tarkastelua maanpinnalla olevasta horisontaalitason kiinteistöistä, jota kutsutaan tässä hallituksen esityksessä peruskiinteistöksi, 3D-kiinteistöön. 3D-kiinteistö voidaan kiinteistötoimituksessa määrittää ulottuvuudeltaan horisontaalitason lisäksi myös syvyys- ja korkeussuuntaan koordinaatein x, y ja z. Tämä tarkoittaa kiinteistön ulottuvuuden määrittämistä vertikaalisti toisaalta kohti avaruutta ja toisaalta maan sisään, sekä sen sijainnin määrittämistä. Kaksiulotteisen pinta-alan lisäksi kiinteistö voidaan mitata ja mieltää myös kolmiulotteisena kokonaisuutena esimerkiksi tapauksissa, jossa kiinteistö muodostaa rakennuksen yhden kerroksen tai tunnelin maan alla.

Kohteiden varsinaiseen kolmiulotteiseen hallinnoimiseen on syntynyt tarve kaupungistumisen seurauksena. Kaupungistumisen, toimintojen tiivistymisen ja päällekkäisen sijoittamisen myötä syntyviä reaali maailman kokonaisuuksia on ollut tarpeen alkaa hallinnoida kolmiulotteisesti myös rekisterijärjestelmän tasolla. Suomessa kaupungistuminen on tapahtunut myöhemmin kuin useissa Euroopan maissa. Suomessa ollaan kaupunkien tiivistämisen ja laajamittaisen vertikaalisen kasvun alkuvaiheessa. Erityyppisten toimintojen sijoittaminen kokonaan tai osittain päällekkäin on useissa nykyisissä ja tulevaisissa hankkeissa tehokkain ja käytännöllisin toimintamalli. Jotta varmistetaan kiinteistöjärjestelmän selkeys ja yhteys reaali maailmaan myös tulevaisuudessa, tulisi kiinteistöjärjestelmän Suomessakin tunnistaa myös muut kuin tasossa määritellyt kohteet.

Kiinteistöjaotuksella on erilaisia toiminnallisia tarkoituksia. Kiinteistö voi olla rekisteriyksikkö, vaihdannan kohde, eri rekisteriyksiköistä muodostuva käyttöyksikkö (kuten maatila), täytäntöönpanon (kuten ulosmittauksen) kohde sekä verotuksen kohde. Keskeistä tässä on kiinteistöjaotuksen yksittäisen yksikön luonne omistusoikeuden kohteena. Toiseksi kiinteistöjaotuksen yksiköt, kiinteistöt kiinteistötunnuksella yksilöityinä, voivat olla useiden erityyppisten oikeustoimien, kuten luovutusten tai vuokrauksen kohteina. Kolmanneksi kiinteistöä voidaan hyödyntää merkittävästi panttioikeuden kohteena lainan vakuutena. Kolmiulotteiset kiinteistöt, sikäli kuin niiden muodostaminen on eräiden maiden lainsäädännössä tehty mahdolliseksi,

eivät käytännössä mitenkään poikkea perinteisistä kaksiulotteisista ns. peruskiinteistöistä edellä lueteltujen funktioiden osalta.

Kiinteistöjen muodostamisen on asemakaava-alueilla tapahduttava KML 32 §:n 2 momentin mukaan siten, että lohkominen ei saa vaarantaa kaavan toteutumista. Kaavan vaikutusta kiinteistönmuodostamiseen on tarvittaessa kaavoittajan harkinnasta riippuen tehostettu sitovan tonttijaon hyväksymisellä. Sitovan tonttijaon alueella lohkomista ei saa suorittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja (KML 32.1 §).

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin muodostaminen on kaavan toteuttamista. Sen tarkoituksena on saattaa alueen maanomistusolot vastaamaan kaavaa, ennen kuin alueelle ryhdytään rakentamaan. Nykyjärjestelmän lähtökohtana on, että rakennus rakennetaan tontin rajojen sisälle. Ennen kuin rakentamiseen voidaan ryhtyä, pitää tontin olla rakentajan hallinnassa ja merkittynä kiinteistörekisteriin (MRL 81 §). Näissä tilanteissa kiinteistönmuodostaminen palvelee siis kiinteistön rakentamista ja heijastelee sitä oikeusjärjestelmämme lähtökohtaa, että kiinteistönomistaja voi rakentaa rakennuksen omistamalleen alueelle ja että kiinteistönomistajaa pidetään myös alueella sijaitsevien rakennusten omistajana, ellei asiasta ole sovittu tai määrätty toisin.

Muutokset vallitsevaan kiinteistöjaotukseen voidaan saada aikaan vain kiinteistötoimituksissa, jotka toimitusinsinööri suorittaa maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavalla ei voida siirtää omistusoikeuksia. Myöskään yksittäisten viranomaisten päätöksillä, verotussäännöksiä muuttamalla tai yleisillä hallinnon periaatepäätöksillä ei voida suoraan vaikuttaa olemassa oleviin maanomistusoikeuksiin. Muutokset kiinteistöjaotukseen on tehtävä kiinteistönmuodostamistoimituksissa KML:ssa säädettyllä tavalla. Kiinteistönmuodostamistoimitukset perustuvat pääsääntöisesti määrämuotoisiin luovutus sopimuksiin tai muihin omistuksen järjestelysopimuksiin. Myös asemakaavan mukaisen tontin osan lunastus on mahdollinen peruste saattaa tontin omistusoikeus yksiin käsiin ennen kiinteistönmuodostamistoimitusta.

Kiinteistönmuodostamistoimitukseen kuuluu KML 156 §:n 3 momentin nojalla myös kulkuyhteyden järjestäminen uuden muodostettavan kiinteistön hyväksi tarvittaessa rasittamaan naapurikiinteistöjen aluetta rasite-, tie- tai muun käyttöoikeuden avulla. Niissä maissa, joissa kolmiulotteisesta kiinteistöjaotuksesta on säädetty laissa, myös kulkuyhteydet tulevat järjestettäväksi kuten perinteisessä kaksiulotteisessa kiinteistöjaotuksessa. Asemakaava-alueilla pyritään kulkuyhteyksien järjestäminen ottamaan huomioon jo kaavoitusvaiheessa, mutta rasiteoikeuksien perustaminen kiinteistötoimituksissa, joko sopimuksen perusteella tai toimitusinsinöörin päätöksellä kaavan toteutumiseksi, on usein välttämätöntä.

## **2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö**

### **2.1.1 Kiinteistöt lainsäädännössä**

Vuoden 1997 alusta voimaan tulleessa kiinteistönmuodostamislaisissa ei ole säännöksiä, jotka sisältäisivät edellytykset kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostamiseen. Ne tilanteet, joissa rajoiltaan kolmiulotteiseksi määritellyn kiinteistön omistaminen tai hallinta voisi tulla kysymykseen, on säännelty sekä KML:ssa että KRL:ssa. Nykyisen sääntelyn lähtökohtana on kuitenkin kaksiulotteinen kiinteistöjärjestelmä.

Kiinteistönmuodostamislain 2 §:ssä tarkoitetaan kiinteistöllä sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka KRL:n nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja muulla rekisteriyksiköllä muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin

etuuksiin sekä kiinteistöön kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (kiinteistön ulottuvuus).

Kiinteistörekisterilain 2 §:n 1 momentissa on luettelo kiinteistöistä ja muista rekisteriyksiköistä. Sen mukaan kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä:

1. tilat;
2. tontit;
3. yleiset alueet;
4. valtion metsämaat;
5. valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain (1096/1996) tai sitä ennen voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet (suojelualue);
6. lunastuksen perusteella erotetut alueet (lunastusyksikkö);
7. yleisiin tarpeisiin erotetut alueet;
8. erilliset vesijätöt; sekä
9. yleiset vesialueet.

Muina rekisteriyksikköinä merkitään kiinteistörekisteriin yhteiset alueet sekä yleisistä teistä annetun lain (243/1954) mukaiset, tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet. KRL 2 §:ssä oleva luettelo koskee, samoin kuin KML 2 §, kaksiulotteista kiinteistöjärjestelmää.

Kirjaamisasioita koskeva maakaari (540/1995, MK) sisältää säännökset muun ohella erityisen oikeuden kirjaamisesta. Tiedyt maakaareissa tarkoin säännellyt kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet saadaan kirjata hakemuksesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Eräät kirjaamisvelvollisuuden alaiset maanvuokraoikeudet ovat MK 14 luvun 2 §:n nojalla myös sellaisia, että niihin saadaan, samoin kuin tiloihin ja tontteihin, vahvistaa velkakiinnityksiä.

Kirjaamiskelpoisten maanvuokraoikeuksien avulla kiinteistöjärjestelmään on syntynyt kiinnityskelpoisia yksiköitä, joille annettuun niin sanottuun laitostunnukseen on voitu vahvistaa velkakiinnityksiä. Lisäksi kiinteistön yhteisomistajien väliseen hallinnanjakosopimukseen perustuva, yhteisomistajan yksinomaiseen hallintaan osoitettu alue on voinut muodostua kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen sopimuksessa määritellystä itsenäisestä osasta. Tällainen itsenäinen osa on voinut saada laitostunnuksen, ja sille on voinut vahvistaa velkakiinnityksiä. Velkakiinnitys on siis voitu myöntää hallinnanjakosopimuksen kohteena olevan kiinteistön murtoosaan.

KML 154 §:n nojalla on kiinteistön tai kunnan hyväksi voinut perustaa rasiteoikeuksia esimerkiksi väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen, kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen, viemärijohdon tai muiden jätevesien johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen sekä puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muiden sellaisten johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen.

### 2.1.2 Nykyiset toimintamallit ”kolmiulotteisissa” hankkeissa

Kiinteistötietojärjestelmässä kuvataan kiinteistöjaotusta ja -omistusta kaksiulotteisella mallilla. Kiinteistörekisterissä on tasokoordinaatistossa määriteltyjä kiinteistöjä, joihin mm. kiinteistön omistaminen kohdistuu. Reaalimaailman kiinteistöjen hyödyntämiseen perustuvien hankkeiden toteutukset ovat kuitenkin aina kolmiulotteisia. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollisuuden puuttumisen vuoksi joudutaan nykyisin laajoissa rakennushankkeissa usein turvautumaan ratkaisuihin, joita ei alun perin ole tarkoitettu kolmiulotteisesti määritellyn omistamisen ja hallinnan välineiksi.

Yleinen toimintatapa on se, että (perus)kiinteistöllä on määräosainen yhteisomistus. Tosiasiallinen kiinteistöllä olevien rakennusten hallinta osoitetaan kolmiulotteisesti määritellyssä hallinnanjakosopimuksessa, jonka perusteella jokainen kiinteistön yhteisomistaja hallitsee määriteltyä kolmiulotteista tilaa ja rakennusoikeutta kiinteistöllä. Hallinnanjakosopimuksilla on sovitettu tyypillisesti lisäksi erilaisista oikeuksista ja velvoitteista, jotka liittyvät esimerkiksi talotekniikkaan, kulkemiseen tai riitatilanteiden ratkaisemiseen.

Hallinnanjakosopimus on luonteeltaan yksityisoikeudellinen sopimus, ja jos se kirjataan, se pitää kirjata parhaalle etusijalle kirjaamisjärjestelmään. Kirjaamisjärjestelmään tulee merkintä hallinnanjakosopimuksesta ja tieto sen päättymisestä, mutta hallinnanjakosopimuksen sisällöstä ei kiinteistötietojärjestelmästä saa tietoja. Tiedot osapuolten hallitsemista alueista kiinteistöllä, kuten myös osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista sisältyvät ainoastaan osapuolten välisiin yksityisoikeudellisiin sopimuksiin. Sopimusten kopiot on kirjaamisen yhteydessä talletettu arkistoitaviin asiakirjoihin ja niihin tutustuminen edellyttää asiakirjan pyytämistä nähtäväksi kirjaamisviranomaiselta. Hallinnanjakosopimuksilla ei ole erityisiä sisältövaatimuksia.

Kiinteistön yhteisomistajien keskinäisten hallinnanjakosopimusten alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut erityisesti paritalokiinteistöjen yhteisomistussuhteeseen liittyvien ongelmien ratkaiseminen. Ongelma ilmenee esimerkiksi hallituksen esityksestä maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 120/1994), MK 14:3 §:n perusteluista:

*”Ongelmia on aiheutunut erityisesti niin sanotuissa paritalokiinteistöissä, joista ei ole muodostettu asunto-osakeyhtiöitä. Epäselvää on, milloin kiinteistön käytöstä tehty sopimus sitoo määräosan uutta omistajaa. Eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (180/58), jäljempänä yhteisomistuslaki, mukaan yhteisomistus voidaan tuomioistuimen päätöksellä purkaa myymällä koko kiinteistö, jollei osuutta voida jakamalla erottaa.*

*Ehdotettu pykälä poistaa eräitä yhteisomistussuhteeseen liittyviä ongelmia sallimalla sellaisen hallintasopimuksen kirjaaminen, jossa sovitaan kunkin osaomistajan käyttöön tulevasta kiinteistön alueesta tai sillä olevasta rakennuksesta.”*

Näistä lähtökohdista kehittynyt käytäntö laatia kolmiulotteisia hallinnanjakosopimuksia on muuttanut kirjattavan hallinnanjakosopimuksen käyttöalaa alkuperäisestä tarpeesta ja lisännyt sopimusten määrää. Kirjattujen hallinnanjakosopimusten vuosittaiset määrät ovat kasvaneet maakaaren voimaantulon jälkeen 236:sta vuonna 1997 604:ään vuonna 2014. Vaikkei hallinnanjakosopimusten määrän lisääntyminen suoraan korreloi kasvaneen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen tarpeen kanssa, on selvää, että kirjattuja hallinnanjakosopimuksia on yhä enemmän tehty esimerkiksi kiinnityskelpoisten yksiköiden muodostamiseksi eri kerros- tasoille kauppakeskusten yhteyteen. Erityisesti nämä ovat kohteita, joissa kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen tarjoaisi uuden tehokkaamman tavan toimia. Rakennettaessa usean tahon omistamalle kiinteistölle kokonaisuus, jonka hallinta on jaettu omistajien kesken hallin-

nanjakosopimuksella, rakennuslupavaiheessa hakijoina ovat kaikki kiinteistön omistajat yhdessä. Rakennusluvan hakijat huolehtivat hankkeen toteuttamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä yhdessä, esimerkiksi valtuuttamalla yhteisen näkemyksen mukaisesti tahot edustamaan hakijoita rakennusvalvonnan menettelyissä. Hallinnanjakosopimukset eivät tule pääsääntöisesti rakennusvalvontaviranomaisen tutkittaviksi muutoin kuin niiltä osin, kuin ne sisältävät esimerkiksi valtuutuksen rakennusluvan hakemiseen.

Vastaavissa tilanteissa on, 3D-kiinteistöjen muodostamisen mahdollisuuden puuttuessa lainsäädännöstä, myös laadittu kolmiulotteisesti määriteltyjä maanvuokrasopimuksia. Maanvuokralakia säädettäessä ei ole ajateltu vuokrauksen kohteita erityisesti kolmiulotteisina kohteina, vaan laissa säädetään tilanteesta, jossa kiinteistö tai sen alue annetaan toistaiseksi tai määräajaksi vuokralle maksua vastaan. Käytännön syistä on ryhdytty tekemään sopimuksia myös kolmiulotteisesti määritellyistä kohteista, vailla nimenomaista lainsäädännön tukea. Kolmiulotteisten maanvuokrasopimusten käyttäminen ratkaisee erityisesti maanalaisessa rakentamisessa joitakin ongelmia, joita liittyy hallinnanjakosopimuksiin. Toisaalta maan alla toimitaan harvoin vain yhden maanomistajan alueella. Tällöin maanvuokrasopimusten tekeminen ei ole mahdollista tai on käytännössä yhtä työlästä kuin hallinnanjakosopimuksiin turvautuminen. Kolmiulotteisten maanvuokrasopimusten käytössä on muutoinkin vastaavia sopimusjärjestelmän monimutkaisuuteen sekä lainsäädännön soveltamattomuuteen liittyviä ongelmia kuin hallinnanjakosopimuksissa. Maanvuokrasopimusten tapauksessa Kiinteistötietojärjestelmästä ilmenee vain tieto sopimuksen olemassaolosta sekä päättymisestä, mutta ei tietoa vuokra-alueesta tai sopimuksen sisällöstä muutoin. Tarkempi tieto vuokra-alueesta ja sopimuksen sisällöstä on saatavilla asiakirjoista, jotka on pyydetävä kirjaamisviranomaiselta erikseen nähtäväksi. Kolmiulotteisesti määriteltyjä maanalaisia maanvuokrasopimuksia, joissa esimerkiksi Helsingin kaupunki on joko vuokranantajana tai vuokralaisena, on tällä hetkellä voimassa noin 150 kpl (lähde Helsingin kaupungin kiinteistövirasto).

MRL sisältää säännökset sekä rakennusrasitteista (MRL 158 ja 159 §) että yhdyskuntateknisten laitteiden, kuten johtojen sijoitusluvasta (MRL 161 §). Rakennusrasitteiden ja sijoituslupien käsittely ja ratkaiseminen kuuluu rakennusvalvontaviranomaisille. Rasitteen perustamisesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle.

MRL 164 §:ssä on säädetty kiinteistöjen yhteisjärjestelystä, joka voi koskea esimerkiksi auto-paikoitusta, jätehuoltotiloja, asumisviihtyvyyttä lisääviä huonetiloja, yhteisiä saunoja ja pesutupia sekä piha-alueiden järjestämistä umpikorttelissa avoimeksi ja yhteiseen käyttöön. Järjestelyssä määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta. Myös yhteisjärjestelypäätöksen perustamisesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin. Yhteisjärjestelyä koskevalla rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä perustettujen käyttöoikeuksien merkitseminen kiinteistötietojärjestelmään perustuu maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA, 895/1999) 81 §:ään.

Tontin omistajalla on oikeus rakentaa tontilleen ja saada myönteinen rakennuslupa, kun rakentaminen on asemakaavan mukaista ja muutkin luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Rakennusta ei saa sijoittaa tai rakentaa niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria. Rakennusluvan edellytyksenä on, että rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie ja että vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi (MRL 135 §). Asemakaavassa esitetään rakentamisen määrä ja tarkoitus ja rakennusten sijoitusta koskevat periaatteet (MRL 55 §). Lisäksi siinä voidaan asettaa ehtoja rakentamiselle ja alueen käytölle kaavamääräyksen (MRL 57 §).

Rakennusrasitteita ja yhteisjärjestelypäätöksiä tarvitaan vain, kun rakentaminen tai tontin muu käyttö tukeutuu jollain tavalla toisen kiinteistön käyttöön. Tällöin rakentaminen tai rakennuk-

sen käyttö ylittää kiinteistörajan tai rakentaminen tapahtuu niin lähellä rajaa, että se pitää toteuttaa erityisellä, toisen kiinteistön käyttöä rasittavalla tavalla. Asemakaavan mukainen ratkaisu edellyttää monesti rasitteiden tai yhteisjärjestelyn perustamista (erityisesti tiiviisti rakennettavilla alueilla). Pääsääntöisesti osapuolet sopivat rasitteista tai yhteisjärjestelyistä ja ne perustetaan sopimuksen perusteella. Ilman sopimustakin voidaan joissain tapauksissa perustaa rasite tai yhteisjärjestely (MRL 159 §, 164 §), mikä on kuitenkin erittäin harvinaista, koska lähtökohtaisesti asioista päästään yhteisymmärrykseen. Jos rasitteen perustaminen on edellytys rakennusluvan myöntämiselle, rasitteen perustamisesta on määräys rakennusluvan ehdoissa.

Rakennusrasite voidaan perustaa vain, jos rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle (MRL 158 §). Vastaavasti yhteisjärjestelystä voidaan antaa määräys, jos järjestely edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta (MRL 164 §). Näiden edellytysten on täytyttävä, vaikka kyseessä olisi sopimukseen perustuva rasite tai järjestely. Rasitteiden ja yhteisjärjestelysopimusten kirjaamisen tavoitteena on varmistaa järjestelyiden voimassapysyminen, vaikka kiinteistö siirtyy toiselle omistajalle (MRA 81 §).

Rakennusrasitteita ja yhteisjärjestelyitä käytetään jonkin verran myös kolmiulotteisen kiinteistönhallinnan tilanteissa, vaikka säännökset on luotu ja niitä käytetään yleisimmin perinteisten kaksikulotteisten tonttien välisten suhteiden järjestelyyn. Esimerkiksi Kampin keskuksen alueelle Helsingissä on perustettu yhteisjärjestely, joka koskee viittä tonttia kahden korttelin alueella ja neljää yleistä aluetta. Kampin yhteisjärjestely koskee muun muassa kulkuyhteyksiä, rakenteita, perustuksia, LVI-tekniikkaa, sähkötekniikkaa ja paloturvallisuutta. Lisäksi alueelle on perustettu kiinteistöjen välisiä rakennusrasitteita. Rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten muodostaman kokonaisuuden yhteishallinta esimerkiksi juuri kauppakeskuksissa edellyttää tilojen käyttöä ja kunnossapitoa koskevia sopimuksia. Sopimuksista tai niiden ehdoista vain osa on luonteeltaan MRL 164 §:ssä tarkoitettuja yhteisjärjestelyitä, jotka saavat rekisteröinnin myötä pysyvyysuojan kiinteistön omistajanvaihdostilanteissa.

Jos maankäytön yksityiskohtainen suunnittelu on tarpeellista vain maanalaisten tilojen rakentamista tai muuta käyttöä varten, asemakaava voidaan MRL 56 §:n nojalla laatia vaiheittain niin, että se käsittää vain maanalaisia alueita. Alueella, jolla asemakaava käsittää vain maanalaisia tiloja, sovelletaan asemakaavoittamatonta aluetta koskevia maanpäällistä maankäyttöä ohjaavia MRL:n tai muiden lakien säännöksiä. MRL 78 §:n 5 momentin nojalla tonttijakoa koskevia säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta maanalaisen asemakaavan alueella. Tämä säännös estäisi nyky muodossaan käytännössä kolmiulotteisten tonttien muodostamisen maan alaisiin tiloihin.

### 2.1.3 Maanhankinta

Asemakaavan toteuttaminen vaatii usein kiinteistöjen omistusjärjestelyitä, sillä kaavojen alue-rajaukset, korttelit ja tontit eivät aina vastaa voimassa olevaa kiinteistöjaotusta. Sama koskee sitovassa tonttijaossa osoitettuja tontteja. Sitovan tonttijaon mukaisen tontin hankkiminen ja omistuksen tai hallinnan saattaminen yksiin käsiin on tontin toteuttamisen eli rakentamisen edellytys. Omistus voi olla joko yksinomaista tai määräosaista yhteisomistusta. Kuten edellä on kuvattu, kolmiulotteisen tilojen hallinnan pohjana on nykyään usein tontin määräsainen yhteisomistus. Omistuksen saattaminen rakennuttajan käsiin voi tapahtua kaupoin tai muin vapaaehtoisin saannoin taikka pakkotoimisesti lunastuksin.

Asemakaava-alueen yksittäisten rakennuspaikkojen tai sitovan tonttijaon mukaisten kaavatonttien hankkiminen yksin rakennuttajan omistukseen on mahdollista kiinteistönmuodosta-

mislain (KML) 62 §:ssä tarkoitetulla tontinosan lunastusmenettelyllä. Tällöin kunnalla on maanomistuksesta riippumatta toissijainen oikeus lunastaa tontti omistusoikeuksin (ks. myös KML 62 a ja 62 b §). Asemakaavan mukaisen kaavatontin saattaminen yksin saman tahon omistukseen voi lisäksi tapahtua KML 64 §:n mukaan pakollisella tilusvaihdolla.

Pakkotoiminen maanhankinta asemakaava-alueilla on tapahtunut pitkälti lunastuslain mukaisessa menettelyssä lunastusperusteen ollessa asemakaava-alueiden osalta yleensä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Esimerkiksi MRL 96 §:n nojalla kunta saa ilman erillistä lunastuslupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Tällä perusteella kunta voi esimerkiksi lunastaa asemakaavassa kunnan tarpeisiin maanalaista rakentamista (esim. metrotunnelia) varten osoitetun alueen varsinaisen maanomistajan käyttöoikeuden rajoittamiseksi. Näissä maanalaista lunastamista koskevissa tilanteissa omistusoikeus jää maanomistajalle lunastajan saadessa vain käyttöoikeuden maanalaiseen tilaan. Kiinnityskelpoiseksi kiinteistöksi ei metro-tunnelia tai maanalaista parkkihallia voida siten tällä perusteella muodostaa.

#### 2.1.4 Suhde asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöjärjestelmään

Asunto-osakeyhtiölain (AsOyL, 1599/2009) mukaan osakas omistaa osakkeet, jotka oikeuttavat tietyn rakennuksessa olevan huoneiston hallintaan, mutta omistusoikeus rakennukseen ja kamattomana kokonaisuutena on yhtiöllä. Tällaista oikeudellista tapaa rakennuksen hallinto-oikeuden jakamiseksi, joka Suomessa koskee paitsi asunto- myös kiinteistöosakeyhtiöitä, ei ole omaksuttu esimerkiksi Ruotsissa tai Tanskassa, joissa osakas omistaa huoneiston ja on samalla rakennuksen osaomistaja. Yleisesti eurooppalaisessa vertailussa Suomeen omaksuttu asunto-osakeyhtiö- ja kiinteistöosakeyhtiöinstituutio on harvinainen poikkeus. Suomessa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö voi hakea kiinnityksen lainhuudattamaansa tai vuokraamaansa (MK 14:2) kiinteistöön. Lisäksi yhtiön yksittäinen osakas voi käyttää osakkeitaan irtaimena panttina ja siten lainan vakuutena. Poikkeuksellisuudestaan huolimatta Suomen nykyinsäädännön mukainen asunto-osakeyhtiömalli on tunnetusti toimiva, eikä yksittäisten asuntojen omistusratkaisuihin ole tarkoitus nyt esitettävillä muutoksilla vaikuttaa.

Asunto-osakeyhtiöiden tavoin voimassa olevan lainsäädännön mukainen mahdollisuus kiinteistöosakeyhtiön sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön muodossa harjoitettavaan toimintaan on tarkoitus säilyttää muutoksessa ennallaan. Kiinteistöosakeyhtiö on käytännössä kiinteistöjä hallinnoiva normaali osakeyhtiö, johon sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006). Kiinteistön, sen rakennusten ja rakennusten tilojen omistukseen ja hallintointiin tarkoitettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on asunto-osakeyhtiölain 28. luvun 2 §:ssä tarkoitettu muu osakeyhtiö kuin asunto-osakeyhtiö. Sen yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja sen osakkeet yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä. Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä tietyin poikkeuksin.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt voisivat luonnollisesti kuitenkin jatkossa omistaa ja hallita myös 3D-kiinteistöjä. Niiden hallinta jaettaisiin osakkaiden kesken kulloinkin kyseessä olevaa yhtiömuotoa koskevien säännösten mukaisesti nykyistä vastaavalla tavalla.

#### 2.1.5 Naapuruussuhteet

Mahdollisten samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvien 3D-kiinteistöjen keskinäisiä suhteita arvioitaessa yhtenä keskeisenä kysymyksenä voidaan pitää vaikutuksia, joita 3D-kiinteistön käytöllä ja kunnossapidolla on muihin samaan kokonaisuuteen kuuluviin 3D-kiinteistöihin.

Tässä suhteessa huomiota on kiinnitettävä mm. tarpeeseen arvioida *eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/1920)*, jäljempänä *NaapL*, soveltuvuutta 3D-kiinteistönmuodostamisen näkökulmasta.

NaapL koskee pääasiassa erilaisia haittoja (*immissioita*), joita omaisuuden käyttämisestä (joko teoista tai laiminlyönneistä) naapurille aiheutuu. Myös muussa lainsäädännössä on eräitä muunkin tyyppisiä naapuruussuhteita koskevia säännöksiä. Esimerkiksi ympäristöhaittoihin sovelletaan nykyään ympäristönsuojelulakia (527/2014) sekä ympäristövahinkojen korvaamisesta annettua lakia (737/1994) ja terveydellisiä haittoja koskevat kysymykset ratkaistaan ensisijaisesti terveydensuojelulain (763/1994) nojalla.

Kiinteistön käyttämisestä aiheutuvaa haittaa koskeva keskeinen säännös on NaapL 17 §, jonka mukaan kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista. Kohtuuton rasitus on NaapL 18 §:n mukaan poistettava ja siitä aiheutunut vahinko korvattava (rajoituksista ks. NaapL 19 §). Koska NaapL ei varsinaisesti määrittele naapurin käsitettä, säännös tulisi lähtökohtaisesti sellaisenaan sovellettavaksi myös 3D-kiinteistöjen keskinäisiin suhteisiin lain olemassa olevan soveltamiskäytännön mukaan naapuruussuhteiksi tulkittavissa tilanteissa.

Lisäksi eräät muut NaapL:n säännökset tai ainakin niistä ilmenevät *periaatteet* saattaisivat tulla sovellettaviksi myös 3D-kiinteistöjen keskinäisiin suhteisiin. Tällaisia ovat NaapL 9—11 ja 13 §:n säännökset, jotka koskevat kiinteistöllä tehtävien kaivaus- ym. töiden naapurille aiheuttamia vahinkoja, sekä NaapL 12 §, joka koskee rakennuksen sortumisuhkasta naapurille aiheutuvaa vahinkoa. Säännöksistä ilmenevien periaatteiden sekä niitä koskevan laajan tulkintakäytännön kautta voitaisiin lähtökohtaisesti arvioida myös 3D-kiinteistöjen keskinäisiä sekä 3D- ja 2D-kiinteistöjen välisiä suhteita.

## **2.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden ja EU:n lainsäädäntö**

### **2.2.1 Kansainvälinen kehitys**

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen ja kolmiulotteisten omistusyksiköiden rekisteröinti on käytössä yleisesti maailmalla. Myös 3D-kiinteistöjärjestelmien kehityshankkeita on parhaillaan käynnissä useissa maissa. Kyse on nykyisin yleensä teknisestä järjestelmäkehityksestä, sillä useissa maissa on voitu jo vanhastaan rekisteröidä kolmiulotteisesti määriteltäviä omistusyksiköitä. Hyvin yleisesti maakirjaan on rekisteröity esim. asuinhuoneistoja eli kolmiulotteisesti määriteltäviä yksiköitä, mutta näitä ei ole pystytty hallitsemaan tietojärjestelmissä kolmiulotteisina kohteina. Kolmiulotteinen määrittely on voinut perustua esimerkiksi suomalaista tonttijakoa lähellä olevaan suunnitelmaan. Rekisteröity oikeus asuinhuoneistoon voi olla kiinteistöjärjestelmän taustasta riippuen joko omistusoikeus tai käyttöoikeus.

Katasterilla tarkoitetaan systemaattista, julkista ja ajantasaista rekisteriä tietyn alueen kiinteistöistä ja niitä vastaavista rekisteriyksiköistä. Yleensä 3D-katasterihankkeissa ei ole kyse siitä, että mahdollistettaisiin 3D-kiinteistönmuodostaminen ja kolmiulotteisten omistusyksiköiden syntyminen, vaan lähinnä katasterin tai maakirjan teknisestä kehittämisestä joko aidoksi 3D-järjestelmäksi tai muutoin parantamalla edellytyksiä hallinnoida ja esittää tietoja 3D-kohteista. Teknisen toteutuksen taso vaihtelee maittain. Jotkut maat pyrkivät järjestelmään, jossa 3D-kiinteistöt ovat tallennettuna kiinteistörekisteriin kolmiulotteisina malleina. Tällä hetkellä kuitenkin on yleisempää, että 3D-kiinteistöt vain esitetään erilaisilla viitetiedoilla ja aluerajauksilla perinteisellä kiinteistörekisterikartalla.



Myös kiinteistörekisterien käyttötarkoitukset vaihtelevat maittain. Kiinteistörekisterin tietosisältöön kuuluvat joissain maissa esimerkiksi myös rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot. Vastaava tieto on Suomessa kiinteistörekisteristä erillinen väestörekisterikeskuksen tietovarasto. Rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot sisältävissä järjestelmissä 3D-katasterihanke saattaa tarkoittaa rakennusten mallintamista 3D-kohteiksi, jotta erilaiset paikkatietoanalyysit olisivat mahdollisia esimerkiksi kaavoituksen pohjaksi. Suomessa kiinteistötietojärjestelmässä ylläpidetään vain tietoja kiinteistöistä ja niiden ulottuvuudesta sekä kiinteistöihin liittyvistä kirjaamisasioista.

## 2.2.2 Ruotsi

Ruotsin kiinteistöjärjestelmä on historiallisista syistä Suomea vastaava, vaikka autonomian aikana vuoden 1809 jälkeen on tapahtunut oikeudellista ja muutakin eriytymistä. Suomessa on monissa tapauksissa käytetty esimerkkinä Ruotsin vastaavaa kiinteistöjä koskevaa lainsäädäntöä, joten maiden sääntelyt kiinteistöjärjestelmästä ovat yhä melko yhteneväiset.

Ruotsin kiinteistönmuodostamislainsäädännön merkittävin ero Suomeen nähden on kiinteistönmuodostamisen sitominen muodostettavan kiinteistön tarkoituksenmukaisuuteen. Ruotsin kiinteistönmuodostamislain (*fastighetsbildningslag*, FBL) 3 luvun 1 §:n nojalla tulee kiinteistönmuodostamisen yhteydessä toimitusinsinöörin aina arvioida, voidaanko muodostettavien kiinteistöjen katsoa olevan pysyvästi sopivia siihen tarkoitukseen, joihin ne on tarkoitettu muodostaa (*det allmänna lämplighetsvillkoret*). Ruotsin maakaaren (JB) mukaan kiinteä omaisuus on maata, joka jakautuu kiinteistöihin. Kiinteistöjen rajat määräytyvät joko vain horisontaalisesti (2D) taikka sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti (3D).

Ruotsissa kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistava lainsäädäntö tuli voimaan vuoden 2004 alusta. Kolmiulotteisen kiinteistön määritelmä on FBL 1 luvun 1 a §:n 1 kohdassa. Määritelmän mukaan kysymyksessä on kiinteistö, joka on kokonaisuudessaan rajattu sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti. Sellaista kiinteistöä, jonka rajat ovat määrätty sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti kutsutaan kolmiulotteiseksi kiinteistöksi (*tredimensionell fastighet*), kolmiulotteiseksi kiinteistövolymiksi tai -tilaksi (*tredimensionell fastighetsutrymme*). FBL 3 luvun mukaan kolmiulotteiselle kiinteistölle on järjestettävä ne oikeudet, jotka tarvitaan, jotta kiinteistöä voidaan käyttää tarkoituksenmukaisella tavalla. Ruotsissa 3D-kiinteistö voi olla:

- 3D-kiinteistö, joka on kokonaisuudessaan määritelty vaaka- ja pystysuunnassa,
- 2D-kiinteistöön liitetty 3D-palsta, taikka
- 3D-kiinteistönä rekisteröity huoneisto.

Kiinteistönmuodostamisen yleinen sopivaisuusehto koskee myös kolmiulotteisia kiinteistöjä, joita lohkamalla muodostettaessa tarkoituksenmukaisuus FBL 3:1:n nojalla on toimitusinsinöörin tutkittava. Suomessa kaavatontteja koskien tutkitaan vastaavia seikkoja jo asemakaavoituksen yhteydessä, joten kun kaavaa ja sitovaa tonttijakoa noudatetaan, asemakaava-alueen kiinteistönmuodostamisessa erillinen tarkoituksenmukaisuusharkinta ei enää ole tarpeen. Sisällöllisen tarkoituksenmukaisuusharkintaa koskevan kiinteistöoikeudellisen periaatteen lisäksi erona kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen yleisen tarpeen kannalta Suomeen on Ruotsissa toisaalta se, että vuokraoikeus rakennuksineen ei ole kiinnityskelpoinen. Suomessa riittävän pitkäkestoiset maanvuokrasopimukset merkitsevät käytännössä verraten hyvää kiinnitysvakuutta.

Ruotsissa kolmiulotteinen kiinteistö voi käsittää myös useamman kuin yhden palstan. Kolmiulotteisella kiinteistötalalla tarkoitetaan palstaa (volyyimia), joka sisältyy perinteiseen kiinteistöön siihen liitettyinä tilana, ja on rajattu sekä vaaka- että pystytasossa. Kolmiulotteinen kiinteistö voi rajoittua joko perinteisen 2D-kiinteistön rajaan tai se voi olla vaaka- ja pystysuunnassa rajoitettu suljettu tila, joka ei rajoitu sen 2D-peruskiinteistön rajaan, johon kolmiulotteinen tila kuuluu.

Erityisenä yleistä tarkoituksenmukaisuusharkintaa täydentävänä edellytyksenä Ruotsin FBL 3 luvun 1 §:ssä säädetään, että kolmiulotteinen kiinteistö tai kiinteistötila saadaan muodostaa, taikka sellaista voidaan kiinteistön määrityksessä muuttaa vain, jos on selvää, että toimenpiteellä voidaan saavuttaa tavoitteena oleva lopputulos sopivammin kuin muilla toimenpiteillä. Jos esimerkiksi yhteiset kulkuväylät, leikki puistot, autopaikat, portaikot, hissit, johdot ja muut vastaavat rakennelmat on mahdollista toteuttaa sopimusteitse tai perustamalla rasiteoikeus, ei 3D-menettelyyn tule ryhtyä. Ruotsissa yhtenä vaihtoehtona kolmiulotteisen kiinteistön muodostamiselle on siis rasiteoikeuden perustaminen. Rasiteoikeus voidaan perustaa kiinteistöjen välille sopimusrasitteena, viranomaisrasitteena, yhteislaitosrasitteena ns. laitoslain (*anläggningslagen*) mukaisesti tai johto-oikeuslaissa (*ledningsrättslagen*) tarkoitettuna rasiteoikeutena. Sopimusrasite voidaan perustaa myös ilman viranomaistoimenpidettä. Muissa tapauksissa rasitteen perustamiseen liittyy aina viranomaisen ratkaisu kiinteistötoimituksessa tai muutoin. Vastaavaa rasitteiden tyyppipakkoperiaatetta kuin Suomen MRL:ssä sekä KML:ssä ei Ruotsin lainsäädännössä ole.

FBL 3 luvun 9 §:ssä on poikkeussäätelyä, joka mahdollistaa kiinteistön muodostamisen myös siinä tapauksessa, että toimituksen tuloksena syntyvä uusi kiinteistö tai kiinteistön osa ei kaikilta osin täytä FBL 3:1:ssä säädettyä sopivaisuuskriteeriä. Edellytyksenä tällöin on, että uudelleen muodostamalla tai jakamalla ennestään olevaa kiinteistöjaotusta voidaan parantaa eikä toimenpide ole vastoin tarkoituksenmukaista kiinteistöjaotusta yleisesti. Kolmiulotteisen kiinteistön pitää Ruotsissa edellä esitetyn lisäksi peruseriaatteen mukaan sisältää kokonainen olemassa oleva rakennus tai sen osa. Poikkeuksena ovat tilanteet, joissa on turvattava esimerkiksi hankkeen rahoitusta ja kiinteistö voidaan olettaa saatavan suunniteltuun käyttötarkoitukseen lähitulevaisuudessa. Tällöin voidaan muodostaa myös ns. ilmakiinteistö ilman olemassa olevaa rakennusta. Rakennushankkeen toteutusajan enimmäispituudesta päättää näissä tapauksissa toimitusinsinööri. Jos hanketta ei toteuteta määräajassa tai olemassa oleva rakennus tuhoutuu, 3D-kiinteistö palautuu maanpinnan kiinteistöön.

3D-kiinteistönä rekisteröity huoneisto muodostetaan huoneistotasoisena kiinteistönä. Tällaisia kiinteistöjä voidaan muodostaa vain uusiin rakennuksiin. Asuntoja sisältävään muodostettavaan 3D-kiinteistöön täytyy kuulua vähintään kolme huoneistoa. 3D-kiinteistönä rekisteröityjen huoneistojen hallinnointia säädellään erityisellä hallinnointilailla (*lag om förvaltning av samfälligheter*, 1973:1150).

Yleiset naapuruussuhdeoikeudelliset ja ympäristönsuojelulliset periaatteet, jotka koskevat kiinteistöjä yleensä, koskevat myös kolmiulotteisia kiinteistöjä. JB 3 luvun 1 §:ssä on naapuruusoikeudellinen pääsääntö, jonka mukaan omaa tai toisen kiinteää omaisuutta käytettäessä on kohtuullisesti otettava huomioon ympäröivät alueet (*ta hänsyn till omgivningen*). 3D-kiinteistöjen osalta tämä velvollisuus on korostunut, sillä niiden muodostamiseen liittyvät rakennustyöt, sekä niiden hoito tai sellaisen puute, vaikuttavat erityisen voimakkaasti viereisiin kiinteistöihin sekä niillä oleviin rakennuksiin. Kiinteistön huonosta hoidosta kärsivällä on oikeus vahingonkorvaukseen. Lisäksi FBL 8 luvun lunastussäännökset täydentävät JB:n edellä mainittuja naapuruusoikeudellisia säännöksiä. Lunastussäännökset voivat viime kädessä johtaa 3D-kiinteistön lunastamiseen pakkotoimin naapurikiinteistön omistajalle osaksi tämän kiinteistöä, tai vaihtoehtoisesti kiinteistön sijaintikunnalle. Lunastuksen edellytyksenä on 3D-

kiinteistön sisältävän rakennuksen vaurioituminen siten, että se on korvattava uudella, tai että vaurio olennaisesti vaikeuttaa 3D-kiinteistöön rajoittuvan kiinteistön käyttöä. Ensisijaisesti lunastustoimiin voi ryhtyä naapurikiinteistön omistaja, mutta myös kunta voi hakea lunastustoimitusta. Jos lunastukseen ei ryhdytä, 3D-kiinteistö liitetään viranomaistoimin niihin kiinteistöihin, joiden ”sisällä” se sijaitsee (*till de urholkade fastigheterna*).

Lähtökohtaisesti kolmiulotteinen kiinteistö tai tila perustetaan pysyvää tarvetta varten. Koska Ruotsissa kiinteistönmuodostaminen on vahvasti sidoksissa kiinteistön tarkoituksenmukaisuuteen, lakiin on sisällytetty säännökset tilanteisiin, joissa kiinteistö tai sen käyttö ei enää vastaa tarkoitustaan. 3D-kiinteistöjen rajojen viemisestä kiinteistörekisteriin ei Ruotsissa ole erityisesti säädelty. Alue, jolla 3D-kiinteistö sijaitsee, esitetään kiinteistörekisterikartalla, ja lisäksi on käytössä toimituskartta, josta 3D-kiinteistön ulottuvuus ilmenee.

### 2.2.3 Norja

Norjassa ensimmäisiä maanalaisia pysäköintilaitoksia vietiin omina yksiköinä kirjaamisjärjestelmään jo 1980-luvulla. Keskeisimpänä käytännön syynä tuolloin pysäköintilaitosten kirjaamiseen omina rekisteriyksiköinä oli tarve saada luotua selkeitä kiinnitettäviä yksiköitä hankkeiden tarvitseman rahoituksen järjestämiseksi. Norjan kiinteistörekisteriin (*matrikel*) on voitu kuitenkin vasta vuodesta 2010 alkaen merkitä uudentyyppisenä rekisteriyksikkönä laitoskiinteistö (*anleggseiendom*), joka voi olla myös kolmiulotteisesti määritelty (*volym*).

Erityyppisinä kiinteistörekisterin rekisteriyksiköinä Norjassa voidaan erottaa peruskiinteistö (*grunneiendom*), mainittu laitoskiinteistö, asunto-osuuskiinteistö (*eigarseksjon*), yhteinen alue (*jordsameige*) sekä osuus asuinoyhteisöön (*andel i borettslag*). Näistä viimeistä lukuun ottamatta kaikki merkitään matrikkeliin. Suomen kiinteistötietojärjestelmää (KTJ) vastaava GAB (*Grunneiendoms-, Adresse- og Bygningsregister*) sisältää KTJ:sta poiketen myös osoite- ja rakennustiedot.

Kiinteistöjaotuksen muuttaminen tapahtuu myös Norjassa kiinteistötoimituksessa, lukuun ottamatta eräitä sopimusrasitteita. Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet voivat oikeuttaa myös henkilöitä. Rasitteet voivat olla vaihdannan kohteina erikseen, vaikka normaalisti ne siirtyvät mukana kokonaista kiinteistöä luovutettaessa.

3D-kiinteistö määritellään Norjan kiinteistörekisterilain 5 §:ssä seuraavasti:

”b) *anleggseigedom, ein bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt, og som er utskilt som eigen eigedom. Fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn kan også opprettast som anleggseigedom.*”

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen kannalta relevantti perinteisen kiinteistön (vertikaalinen) omistaminen ulottuu Norjassa niin ylös ja alas kuin omistajalla katsotaan olevan intressejä. Normaalisti omistajan intressien on tulkittu ulottuvan noin 7–14 metriä maanpinnan alapuolelle. Omistaminen voi laajentua otettaessa maata käyttöön mainittua syvemältä. Käytännössä esimerkiksi porattaessa porakaivo, joka voi olla syvyydeltään huomattavasti edellä mainittua syvempi. Kun muodostetaan 3D-kiinteistöjä maanpinnan alapuolella, omistusoikeuden saaminen tapahtuu peruskiinteistön omistusoikeuden mainitun ulottuvuuden ulkopuolella pääasiassa valtaamalla. Saantoperusteena ei näissä tapauksissa siis ole normaali luovutus, eikä maanpinnan tason peruskiinteistön omistaja saa lainkaan korvausta valtauksen perusteella tehdystä maanalaisesta rakentamisesta.

Kolmiulotteisen kiinteistön (laitoskiinteistön) muodostaminen Norjassa edellyttää, että rakennuksen tai rakennelman rajoista on olemassa kaavoitus ja rakennuslaissa (*plan- og bygningslov*) tarkoitettu riittävä selvitys, joka siten on laitoskiinteistön muodostamisen perusteena. Sama koskee myös olemassa olevan rakennuksen muuttamista laitoskiinteistöksi. Kiinteistön muodostaminen vaatii myös pakollisen luvan kunnalta. Laitoskiinteistön muodostamisen edellytyksenä on lisäksi, että sekä uutta laitoskiinteistöä että lohkomisen jälkeen jäljelle jäävää kiinteistöä voidaan käyttää *itsenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena*. Kolmiulotteisten kiinteistöjen kiinteistörajojen rekisteröinti perustuu rakennussuunnitelmiin, jotka esitetään ulkorajoina kaksiulotteisella kiinteistörekisterikartalla.

Vaativissa, suurissa ja komplekseissa omaisuudenkehittämissuunnitelmissa on Norjassa korostettu kaikkien osapuolten yhteistyötä, mukaan lukien myös kunnalliset ja valtiolliset kaavoitus- ja kiinteistörekisteriviranomaiset. Tällöin lopullisen kiinteistörekisteriin merkittävän omistuksellisen rakenteen (omistusarkkitehtuurin) tulee olla projektin mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tiedossa. Tämä koskee koko prosessia alkaen kaavoituksesta ja rakennuslupamenettelystä jatkuen aina uusien 3D-kiinteistöjen matrikkeliin merkitsemiseen.

Jos luvan saanutta 3D-hanketta ei ole käynnistetty kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakennuslupa on myönnetty tai jos hanke keskeytetään pidemmäksi ajaksi kuin kahdeksi vuodeksi, lupa kumoutuu ja 3D-kiinteistö (laitoskiinteistö) lakkaa olemasta. Samalla se poistetaan kiinteistörekisteristä ja 3D-kiinteistö palautuu siihen tai niihin kiinteistöihin, joiden ylä- tai alapuolelle se on muodostettu.

Keskeisenä erona Ruotsin järjestelmään on se, että Norjassa laitoskiinteistöä ei saa muodostaa siten, että se ulottuisi toisen kiinteistön alueelle, mutta olisi samalla osa viereistä peruskiinteistöä. Norjassa tällainen viereisen kiinteistön alle ulottuva maanalainen tila tulee muodostaa itsenäiseksi kiinteistöksi. Panttauksessa on huomattava, että koko käyttöyksikkö useine eri rekisteriyksiköineen tulee tarvittaessa kiinnitetyksi. Toinen eroavaisuus Ruotsiin nähden on se, että Norjassa ei voida muodostaa laitoskiinteistöä siten, että peruskiinteistöön kuuluva rakennus tai rakennukset käsittäisivät useita eri 3D-kiinteistöjä (laitoskiinteistöjä). Laitoskiinteistö ei liioin saa käsittää useita eri palstoja.

Norjassa on tähän mennessä vuodesta 2010 alkaen muodostettu yhteensä 505 3D-kiinteistöä. Kolmiulotteisten kohteiden tarpeen kasvaessa ja järjestelmän tullessa tunnetummaksi kohteiden määrä on jatkuvasti kasvanut ja vuosittainen uusien 3D-kiinteistöjen määrä on noussut tasaisesti 20 kiinteöstä vuonna 2010 yhteensä 102 kiinteistöön vuonna 2015.

#### 2.2.4 Yleisesti ulkomaisista järjestelmistä

Eri maiden kiinteistöjärjestelmät poikkeavat toisistaan ja siten lähtökohdat esimerkiksi 3D-kiinteistöjen muodostamisen mahdollistavalle lainsäädännölle saattavat olla hyvinkin erilaiset. Myös kiinteistöä ja sen ulottuvuutta koskevat määritelmät ovat toisistaan poikkeavia. Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa kiinteistöön on perinteisesti katsottu kuuluvan maan alueen lisäksi sillä olevat rakennukset silloin kun ne ovat maanomistajan omistuksessa. Rakennukset kuuluvat tällöin kiinteistöön ainesosina ja vain erikseen laissa säädetyissä tilanteissa kiinteistöyksiköllä tai määräalalla olevat rakennukset eivät kuulu kiinteistöön. Eräissä maissa kuten Saksassa ja Venäjällä rakennus tai jopa yksittäinen asuinhuoneisto voi muodostaa rekisteriin merkittävän kiinteistön. Tällöin erityisesti huoneiston omistamisen järjestely osana kiinteistöjärjestelmää on katsottu merkitykselliseksi.

Rivi- ja kerrostalohuoneistojen omistuksen järjestämisen ratkaisut ovat yleensä kansallisia. Yleinen menettely on huoneistoja käsittävän talon (ja tontin) merkitseminen kiinteistörekiste-

riin erityiseksi rekisteriyksiköksi siten, että jokaisella huoneistolla on osuus tonttiin sekä yhteisiin tiloihin ja osiin kuten porraskäytäviin. Eri maissa tästä kiinteistörekisteriyksiköstä käytetään eri nimityksiä, kuten condominium (laajalti Euroopassa, Kanadassa ja Yhdysvalloissa), strata (Australia) ja sectional (Etelä-Afrikka). Condominium -järjestelmässä kiinteistörekisteristä käyvät ilmi paitsi peruskiinteistö ja sen tyyppi, myös kunkin huoneiston tunnistenumero, koko ja sijainti sekä yhteiskäyttöiset tilat. Huoneistoista on tallennettu kiinteistörekisteriin niiden ulottuvuutta osoittavat dokumentit, kuten poikkileikkauskuvat ja pohjapiirrokset kerroksittain. Jokainen huoneiston omistaja saa huoneistoa koskevan lainhuudon, joka on myös edellytyksenä kiinnityksen saamiselle. Järjestelmän turvallisuutta omistusmuotona on katsottu lisäävän sen, että huoneiston omistajalle jää omistusoikeus rakennuksen alla olevaan maahan, vaikka rakennus tuhoutuisikin. Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa omistusasuntokiinteistöt (*ägarlägenheter*) kuuluvat sikäläiseen oikeusjärjestelmään merkityksessä, joka on Suomessa vieras. Omistusasuntokiinteistön osakas omistaa huoneiston ja on samalla rakennuksen osanomistaja. Tanskan ja Norjan omistusasuntokiinteistö muodostetaan jakamalla rakennus ja merkittävällä jako Suomen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä vastaavaan kirjaamisrekisteriin. Suomen mallin kaltaista asunto-osakeyhtiöjärjestelmää ei toisaalta ole omaksuttu muualla.

Muuta tarkoitusta kuin huoneistoja varten 3D-kiinteistönmuodostaminen on mahdollista Ruotsin ja Norjan ohella muun muassa Iso-Britanniassa, Kreikassa, Ranskassa, Israelissa, Singaporessa ja Australiassa. Yleisesti kolmiulotteinen kiinteistö käsittää aina ytimenään rakennuksen, laitoksen tai niiden osan. Pääsääntö on, ettei kolmiulotteinen kiinteistö voi sisältää vain ilmaa tai louhimatonta maanalaista tilaa, vaan sen tulee olla rakennettu. Poikkeuksena ovat käytännön syistä tilanteet, jolloin kiinteistön kiinnittäminen jo ennen rakennushankkeen aloittamista on tarpeen rakentamista varten. Tällainen järjestely esitetään mahdollistettavaksi myös Suomessa.

Ruotsissa ja Norjassa suoritetaan kiinteistönmuodostamisen yhteydessä kokonaisharkinta siitä, saavutetaanko rakennuksen tai laitoksen tarkoitus tai tavoite parhaiten muodostamalla 3D-kiinteistö vai jollain muulla tavalla. Jos tavoite voidaan saavuttaa muutoinkin, ei kolmiulotteista kiinteistöä tule muodostaa. Molemmissa maissa kolmiulotteisia kiinteistöjä saadaan muodostaa myös asemakaava-alueiden ulkopuolelle. Ruotsissa ja Norjassa 3D-kiinteistöjaotusta käytetään siten vain täydentämään perinteistä kaksiulotteista kiinteistöjaotusta. Jos perinteisen järjestelmän toteuttamiskeinot havaitaan riittämättömiksi, 3D-kiinteistön muodostaminen voidaan ottaa toissijaisena käyttöön.

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiseen sovelletaan yleisesti samaa kiinteistönmuodostamislainsäädäntöä kuin muihinkin kiinteistöihin. Kiinteistön muodostamisen kannalta keskeistä ei ole siihen liittyvä fyysinen maa-alue, vaan käytännössä tiettyihin rekistereihin merkittävien kohteiden määrittely sekä näitä kohteita koskevan sääntelyjärjestelmän kehittäminen. Kolmiulotteisten kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä ja kunnossapitoa varten on lisäksi esimerkiksi Ruotsissa naapuruussuhteita koskevaan lakiin sisällytetty erityissäännöksiä näiden kiinteistöjen käytölle välttämättömien oikeuksien turvaamiseksi. Rakennetun kolmiulotteisen kiinteistön kiinteä fyysinen yhteys siihen rajoittuvien muiden kiinteistöjen rakennuksiin ja rakennelmiin tuo muun muassa kunnossapidon järjestämisvastuisiin liittyviä ongelmia, joita kaksiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä ei ole. Tämän vuoksi kolmiulotteisten kiinteistöjen perustaminen Ruotsissa on edellyttänyt erityissääntelyä esimerkiksi kiinteistön omistajan kiinteistöä koskevan kunnossapitovelvoitteen täyttämistä.

### 2.3 Nykytilan arviointi

Suomen voimassa olevan lain mukaan vain kaksiulotteinen kiinteistöjaotus on mahdollinen. Viime vuosikymmeninä kehitys on kuitenkin johtanut entistä suurempaan tarpeeseen jakaa

kiinteistöjen omistusoikeus kolmeen ulottuvuuteen ilmaistuina koordinaatein x, y ja z. Ne tosiasialliset tilanteet, joissa on ilmennyt tarvetta kiinteistöjaotuksen kolmiulotteisuuteen, koskevat käytännössä suuria, paljon pääomaa vaativia ja monissa tapauksissa toteutukseltaan hyvin monimutkaisia hankkeita, joissa rakennuksiin ja muihin rakenteisiin suunnitellaan sijoitettavaksi samanaikaisesti erillisiä ja erilaisia toimintoja.

Suurten ja monimutkaisten rakennushankkeiden määrän ennustetaan jatkossa lisääntyvän, kuten on tapahtunut muuallakin maailmassa. Nykyaikaisessa maankäytöllisesti tiivistyvässä yhdyskuntarakenteessa korostuu tarve hyödyntää alueita monipuolisesti ja eritasoisesti. Toisaalta uudisrakentamisen tilantarve ja toisaalta tavoite säilyttää maanpinnan tasossa puistoja tai muita vastaavanlaisia rakentamattomia kaupunkitiloja voivat lisätä tarvetta maan pinnan ala- sekä yläpuoliseen rakentamiseen. Tämä näkyy suurten kaupunkien keskustojen asemakaavoissa, joissa on maanalaisin kaavoin ja kaavamääräyksiin ohjattu rakentamista käyttötarkoituksen mukaan eri tasoille. Suuria hankkeita toteutetaan paljon jo ennestään taajaan rakennetuilla alueilla, jolloin useasti olisi tehokkainta erottaa toisistaan eri käyttötarkoituksia omille kiinteistöilleen myös korkeussuunnassa. Hankkeen osapuolet haluavat usein hallinnallisilla tai rahoitusperusteilla jakaa kiinteistöt rakennuksineen siten, että rakennuksia ja niiden osia voidaan, kuten itsenäisiä kiinteistöjä, omistaa, hallita ja käyttää vakuustarkoitukseen erikseen. Lisäksi säilytettävän olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen uuden asutuksen osana voi olla tehokkainta mallilla, jossa uudisrakennushankkeita toteutetaan hyödyntämällä maan ala- ja yläpuolisia tiloja olemassa olevien maanpinnalla ennestään sijaitsevien säilytettävien rakenteiden yhteydessä.

Maanalaisia parkkihalleja rakennetaan muun muassa kaupunkikeskustojen alueelle kiinteistöjen autopaikkavelvoitteiden täyttämiseksi tai julkisiksi toriparkeiksi. Parkkihallien sijainti ja rakentaminen perustuvat asemakaavamääräyksiin, joissa kohdetonttien autopaikat sijoitetaan maan alle yhteiseen autohalliin, yleensä useamman tontin alueelle. Julkiset maanalaiset toriparkit ovat usein yleisten alueiden, kuten torien, alla, mutta ne voivat sijaita myös rakennuskortteleiden alla. Nykyään tonttien omistajat voivat luovuttaa autohallin tilat rakennuttajalle maanvuokrasopimuksin.

Kolmiulotteinen kiinteistöjaotus voisi tulla joissain tapauksissa kysymykseen myös eräiden liikenteelle varattujen toimintojen yhteydessä. Vanhastaan esimerkiksi Helsingin maanalaisen rautateiden oikeudet käyttää tunnelitiloja lukuisten kiinteistöjen alla on varmistettu rasite- tai käyttöoikeuksien luovutuksin. Kolmiulotteisessa järjestelmässä tunnelitilat asemineen voitaisiin muodostaa kiinteistöiksi, jotka olisi mahdollista oikeudellisilta ominaisuuksiltaan rinnastaa mihin tahansa itsenäiseen kiinteistöön, joka voitaisiin lainhuudattaa ja kiinnittää.

Maanalaisten tilojen hankinta edellä mainittuihin tarkoituksiin voisi tapahtua joko vapaaehtoisin sopimuksin tai kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa lunastuslaissa tarkoitettussa menettelyssä. Maantie- ja rautatietunnelit sekä -sillat saattavat sijaita sellaisilla kiinteistöillä, joita muutoin käytetään täysin eri tarkoituksiin kuin liikenteeseen. On lisäksi mahdollista, että liikennettä varten kaavoitettuja rakennuksia ja laitoksia, kuten asemahalleja, bussiterminaaleja ja vastaavia tiloja osittain tai kokonaan yhdistetään täysin muihin käyttötarkoituksiin osoitettuihin tiloihin, kuten liiketiloihin, konttoreihin tai asuntoihin. Käytännön esimerkkinä tällaisesta kokonaisuudesta toimii Helsingissä niin sanottu Kampin keskus kauko- ja lähiliikenteen bussiterminaaleineen sekä metroasemineen.

Käytännössä nykyisin esiintyy myös tilanteita, joissa olisi tarkoituksenmukaista jakaa rakennuksia ja muita rakenteita eri kiinteistöiksi käyttötarkoituksen mukaan jaoteltuna. Tällöin rakennus jaettaisiin kerroksittain taikka muulla tavalla ositellen erillisiksi kiinteistöiksi sen mukaan, käytetäänkö saman rakennuksen osia esimerkiksi joko kaupalliseen tarkoitukseen, viras-

tojen tai liikkeiden konttoreina taikka asuntotarkoitukseen. Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen voitaisiin olettaa antavan nykyisten tapojen ohelle käyttökelpoisen mahdollisuuden hallinnoida tällaisen rakennuksen eri osia juuri siten kuin tietyn osan kannalta on tehokkainta ja tarkoituksenmukaisinta. Samaa rakennusta voisi siten hallinnoida ilman yhteisomistusoikeussuhdetta esimerkiksi toisaalta yhden kiinteistön osalta kiinteistöosakeyhtiö ja toisen kiinteistön osalta asunto-osakeyhtiö, jolloin vastuunjako eri hallinnoivien organisaatioiden kesken voitaisiin 3D-kiinteistöittäin toteuttaa järkevästi kunkin käyttötarkoituksen omista lähtökohdista.

Edellä esitettyjen tyyppisten hankkeiden yhteydessä on käytännössä yhä useammin noussut rajoittavana tekijänä esille se, että Suomen kiinteistöjärjestelmässä ei toistaiseksi tunneta kiinteistöinä toisistaan riippumattomia päällekkäisiä eli vertikaalisia käyttöyksiköitä. Tarkastelu on pysynyt aina saman rekisteriyksikön piirissä eli horisontaalisissa rajoissa myös silloin, kun päällekkäisiä erillisiä käyttötasoja on esimerkiksi asemakaavaan merkittynä useita. Maanpintatason oikeudellinen asema on ollut lähtökohtana, kun on selvitetty muiden hyväksi perustettuja oikeuksia ja niiden ulottuvuutta.

### **3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset**

#### **3.1 Tavoitteet**

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

Painopiste ehdotettavissa lakimuutoksissa on kiinteistönmuodostamisessa, rekisterinpidossa sekä maankäyttö- ja rakennuslain puolella tonttijakoa sekä rasite- ja yhteisjärjestelyjä koskevien säännösten muuttamisessa. Lainsäädäntöä ja rekisterinpidon järjestelmiä on tarkoitus kehittää tukemaan kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamista ja rekisteröintiä. Kun laissa säännellyt edellytykset täyttyvät, kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen ja rekisteröinti olisi oikeudellisesti ja teknisesti toteutettavissa. Tällöin voitaisiin osaltaan selkeyttää nykyisiä maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen omistamiseen, hallintaan, kiinnittämiseen ja rakentamiseen liittyviä menettelyitä. Olemassa olevia kaksikulotteisia menettelyjä ja käytänteitä pidettäisiin kuitenkin jatkossakin pääsääntöisinä, mutta niiden rinnalle tuotaisiin uutena mahdollisuutena kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen, joka joissain tilanteissa tarjoaisi perinteisiä malleja tehokkaamman tavan toimia. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen käyttäminen olisi vaihtoehtona nykyisin noudatetulle kaksikulotteiseen kiinteistönmuodostamiseen ja sopimuksiin perustuvalla mallilla, ja sellaisena se lisäisi valinnan mahdollisuuksia hankkeiden suunnitteluvaiheessa. Itse kiinteistöjärjestelmä säilyisi rakenteeltaan kaksikulotteisena.

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen hyödyt liittyisivät muun muassa hankkeiden rahoitusjärjestelyjen helpottamiseen, kiinteistöverotuksen tehokkaampaan kohdentamiseen, kiinteistöjen hallinnan selkeyteen sekä omistuksen läpinäkyvyyteen.

Kiinteistöverotuksen perustana olevat kiinteistöjen verotusarvot määräytyvät suurelta osin maapohjan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen ja asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella sekä rakennuksen tyyppin, käytetyn rakennusoikeuden, rakennuksen iän ja teknisen kunnan perusteella (Kiinteistöjen arvostamista kiinteistöverotuksessa koskeva verohallinnon päätös A120/200/2015). Verohallinto siirtää kiinteistöverotuksen pohjaksi tietoja

Kiinteistöjärjestelmästä, ja yhdistää niihin kunnilta saamaansa tietoa kiinteistöjen rakennusoi-  
keudesta sekä käyttötarkoituksesta.

Kiinteistöverotusta varten kiinteistötietojärjestelmästä voidaan hakea kiinteistön fyysinen ulot-  
tuvuus tasokoordinaatistossa, kiinteistön yhteisomistajat ja omistusosuudet. Lisäksi saadaan  
tieto siitä, ovatko kiinteistön yhteisomistajat tehneet hallinnanjakosopimuksen tai onko alueel-  
la voimassa maanvuokrasopimus. Sen sijaan tietoa siitä, mitä osaa kiinteistöstä kukin osa-  
omistaja hallinnanjako- tai maanvuokrasopimuksen perusteella hallitsee, kiinteistötietojärjes-  
telmästä ei saa. Tämän vuoksi kiinteistöveron kohdistaminen eri verovelvollisille on nykyjär-  
jestelmässä usein haasteellista tai jopa mahdotonta. Kunnan päättämä kiinteistöveroprosentti  
vaihtelee kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan. Samalla kiinteistöllä voi tosiasiallisesti olla  
täysin erityyppisiä toimintoja, esimerkiksi asumista ja liiketilaa, joista pitäisi maksaa kiinteis-  
töveroa eri veroprosenttien mukaan. Kiinteistötietojärjestelmästä ei kuitenkaan saada käyttö-  
tarkoitukseen perustuvan verotusarvon laskemiseksi tietoa näistä kiinteistöillä olevista eri  
käyttötarkoituksista, eikä verotusta voida tältä osin määrätä oikein.

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen edistäisi näissä tilanteissa kiinteistöverojen  
kohdentamista oikeille tahoille. Kun erilaiset käyttötarkoitukset niin maapohjan kuin raken-  
nustenkin suhteen voitaisiin erottaa omiksi kiinteistöikseen ja rakennuksikseen, joilla kullakin  
on omistajat ja mahdolliset haltijat, voitaisiin nykyistä paremmin ja tarkemmin kohdentaa  
kunkin kiinteistön kiinteistöverovelvollisuus oikealle maksuvelvolliselle tarkan käyttötarkoi-  
tuksen mukaisesti oikean suuruisena.

Kiinteistöjärjestelmän selkeyden lisääntyminen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen  
myötä vaikuttaisi erityisesti kansainvälistä yritystoimintaa sisältävissä hankkeissa. Kansainvä-  
liset kiinteistösijoittajat vierastavat osin nykyiseen suomalaiseen kiinteistöjärjestelmään perus-  
tuvaa toimintamallia, jossa suurten kohteiden hallinta perustuu usein yhteisomistukseen ja sen  
pohjalle luotuihin monimutkaisiin hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimuksiin. Kansainväli-  
siä sijoittajia kiinnostavien kohteiden osalta kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen kautta  
tulisivat käyttöön nykyistä yksinkertaisemmat ja selkeämmin hahmotettavat omistusyksiköt ja  
kiinnittämisen kohteet. Tämä vähentäisi kohteiden hallinnointiin liittyvää hallinnollista taak-  
kaa sekä siitä aiheutuvia kustannuksia sekä lisäisi tätä kautta kohteiden kiinnostavuutta myös  
kansainvälisesti.

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen ei toisaalta poista sitä yhteistyön tarvetta, joka  
koskee samassa rakennuksessa toimimista. Eri kiinteistöillä toimimisesta seuraa, että yhteis-  
työn tarve saattaa jopa lisääntyä, kun eri kiinteistöille sijoituttaessa tulee sovittaviksi asioita,  
jotka on aiemmin voitu hoitaa kiinteistön sisäisesti. Samoin eri kiinteistöillä toimiminen saat-  
taa heijastua viranomaismenettelyihin uudenlaisena selvitysvelvollisuutena. Yhteisjärjestely-  
sopimukset, rakennusrasitteet ja muut sopimukset kiinteistön rakentamisesta ja muusta käytös-  
tä sekä hallinnasta ja yhteistyöstä ovat 3D-kiinteistöillä yhtä tärkeitä kuin nykyisessä hallin-  
nanjakoon perustuvassa järjestelmässä. Tämä yhteistyön tarve 3D-kiinteistön käytön edelly-  
tyksenä heijastunee myös kiinteistön arvoon. Se voi heijastua muihinkin asioihin, esimerkiksi  
niihin selvityksiin, joita eri tahot pyytävät omistajilta selvittäessään kiinteistön käyttöä tai sen  
todellista vakuusarvoa.

Muodostettaessa kolmiulotteisia kiinteistöjä erilaiset kiinteistön hyväksi perustettavat ja muita  
kiinteistöjä rasittavat käyttöoikeudet kohdistuisivat itsenäisiin kiinteistöihin, ja ne voitaisiin  
rekisteröidä pysyvinä kiinteistörekisteriin. Käyttöoikeuksia voitaisiin perustaa joko rakennus-  
tai kiinteistörasitteina tai tehdä päätös yhteisjärjestelystä. Käyttöoikeuksia voitaisiin perustaa  
myös ilman rasitetun kiinteistön omistajan suostumusta, jotta hankkeet olisivat aina toteutetta-  
vissa. Tämä on olennaisen tärkeää myös 3D-kiinteistön vakuusarvon kannalta.



Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen ja -rekisteröinti toisivat kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten todellisen omistamisen nykyistä läpinäkyvämmäksi. Eesityksen perustavoitteena on luoda ja ottaa käyttöön järjestelmä, jossa omistusyksiköitä voitaisiin määritellä tasokoordinaattien lisäksi korkeussuunnassa. Kiinteistöjärjestelmään rekisteröitävät yksiköt vastaisivat tällöin nykyistä paremmin alueella sijaitsevien rakennusten tai muiden taloudellista arvoa sisältävien rakenteiden tai tilojen tosiasiallisia omistus- ja hallintasuhteita. Kiinnitykset kohdistuisivat 3D-maailmassa rajoiltaan kolmiulotteisesti määriteltyn kiinteistöön. Kiinteistöjärjestelmän tulisikin kuvata mahdollisimman totuudenmukaisesti reaalia maailmaa, jotta kiinteistönomistaminen ja -hallinta olisivat selkeitä kolmanteen osapuoleen nähden. Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistön omistaminen eivät laajamittaisesti voi yhteiskunnassa perustua osapuolten kulloinkin tapauskohtaisesti ilman varsinaista lainsäädännön tukea luomiin sopimus pohjaisiin ratkaisuihin.

### 3.1.1 Maanalaiset rakennushankkeet

Rakennettaessa maan alle esimerkiksi pysäköintilaitosta, toimitaan hyvin usein monen kiinteistön alueella. Maan alta voidaan lunastaa käyttöoikeuksia tai, jos toimitaan alueella, jolla on käytännössä vain yksi maanomistaja, voidaan laatia kolmiulotteisia maanvuokrasopimuksia. Kirjaamiskelpoisen hallinnanjakosopimuksen käyttäminen maanalaisen tilan osittamiseksi ja hallinnan määrittelemiseksi ei useinkaan ole mahdollista koska tämä edellyttäisi maanpinnan kiinteistön määräosaista yhteisomistusta ja käytännössä tämä on usein mahdotonta. Maan alle ei nykyisin voida muodostaa omaa kiinteistöään, joka olisi omistuksen kohde tai rahoituksen vakuudeksi kiinnitettävä kohde. Maanalaiset pysäköintiluolat ovat kuitenkin arvokkaita kohteita sekä kalliita toteuttaa, eikä niitä ole mielekästä useinkaan toteuttaa vain julkisen sektorin rahoituksen tai takausten turvin. Tästä syystä maan alaisiin tiloihin olisi hyödyllistä voida muodostaa vaihdanta- ja kiinnityskelpoisia omistamisen yksiköitä eli kiinteistöjä.

Maanalaiset pysäköintihallit ovat usein erilaisten oikeuksien ja velvoitteiden kohteina (auto- ja paikkavelvoitteet, väestösuojavelvoitepaikat). Näitä hallitaan osapuolten välisin käyttöoikeussopimuksin. Jos pysäköintihalli itsessään on toteutettu ainoastaan käyttöoikeuteen perustuen, ei hallikokonaisuudesta synny yhtä kirjaamiskelpoista kohdetta, joka voisi olla esimerkiksi rasitteen osapuolena. Tällöin tarpeellisia käyttöoikeuksia ei voida perustaa pysyvinä oikeuksina kiinteistörekisteriin. Maan alle muodostettavien 3D-kiinteistöjen avulla tämän tyyppiset tilanteet voitaisiin ratkaista itsenäisiin kiinteistöihin kohdistuvien kirjattavissa olevien oikeuksien ja velvollisuuksien kautta.

### 3.1.2 Muutostilanteet ja hallinnanjakosopimukset

Muutostilanteiden ratkaiseminen yhteisomistustilanteessa on haastavaa, mikäli osapuolilla ei ole yhteistä näkemystä tehtävistä muutoksista. Osapuolten on käytännössä saatava sopimus muutoksista aikaiseksi, luovutettava määräosaomistus pois tai äärimmäisenä keinona purettava yhteisomistus realisoimalla koko kohde. Tällainen tilanne voisi tulla eteen esimerkiksi silloin, kun ei päästä sopimukseen eikä kukaan osapuoli pysty käyttämään hallitsemaansa osaa kiinteistöstä. Mikäli yhteisesti omistetun kiinteistön käytöstä on sovittu hallinnanjakosopimuksella, yhteisomistuksen purkaminen ei onnistu eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (180/1958) mukaisesti, vaan realisoiminen pitää tehdä muutoin. Toimittaessa yhden yhteisesti omistetun kiinteistön alueella ei myöskään ole olemassa rasiteosapuolia eli kiinteistöjä, joiden välillä viranomaisilla olisi viimesijaisena keinona, sopimustoiminnan epäonnistuessa, mahdollisuus edistää muutostilanteen ratkaisemista esimerkiksi tarpeellisia rasitteita perustamalla.

Muutostilanteisiin tullaan joka tapauksessa jossakin hankkeen elinkaaren vaiheessa, ja niiden hoitamiseen pitäisi olla käytössä tehokkaat välineet. Muutostilanteita voisivat olla muun mu-

assa tarve muuttaa kiinteistön käyttötarkoitusta, esimerkiksi toimisto asunnoiksi tai liiketilaksi, rakennusoikeuden kasvattaminen toiminnan laajentuessa tai eri toimintojen välisen sijoittelun ja osuuksien muuttaminen. Kaikkien edellä mainittujen tilanteiden hoitaminen muuttuu nykyisestä jos toimitaan itsenäisten kiinteistöjen välillä. Nykyisin, toimittaessa yhdellä kiinteistöllä osapuolten väliseen sopimukseen perustuen, halliten vain jotakin määrättyä osaa kiinteistöstä, tarvitaan erilaisten muutostilanteiden käsittelyyn ja ratkaisemiseen pääsääntöisesti kaikkien kiinteistöllä toimivien osapuolten myötävaikutusta.

Muutostilanteet käynnistävät yleensä useamman viranomaismenettelyn. Näissä menettelyissä kuullaan asianosaisia naapurikiinteistöjen omistajia ja haltijoita. Tällainen naapurikiinteistö voisi olla myös ylä- tai alapuolella sijaitseva 3D-kiinteistö. Näiden kiinteistöjen omistajilla olisi oikeus tulla kuulluksi ja hakea muutosta kaavoituksessa, tonttijaossa sekä rakennus- ja poikkeuslupamenettelyissä. Jatkossakin osa muutostilanteita tulisi siten edellyttämään esimerkiksi samassa rakennuksessa sijaitsevien kiinteistöjen omistajien yhteistä näkemystä. Erityisesti tämä koskee tilanteita, joissa muutos vaikuttaa toisten kiinteistöjen käyttämiseen tai perustettuihin rasitteisiin ja yhteisjärjestelyihin.

### 3.1.3 Asuinrakentaminen

Suomessa on toimiva asunto-osakeyhtiöjärjestelmä, jonka perusteisiin nyt esitetyillä muutoksilla ei ole tarkoitus puuttua. Sen vuoksi kolmiulotteisia kiinteistöjä ei nykyolosuhteissa olisi tarkoituksenmukaista Suomessa muodostaa huoneistotasolla. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen peruslähtökohtana olisi sen tarkoituksenmukaisuus. Tarkoituksenmukaisuuden arvioinnin perustana toimisivat MRL 78 ja MRA 37 §:n soveltamiskäytännössä vakiintuneet kriteerit. Rakennuskortteleissa kolmiulotteisuuden tarkoituksenmukaisuus ratkaistaisiin tonttijaossa, sillä näillä alueilla 3D-kiinteistöä ei voida muodostaa ilman sitä osoittavaa kolmiulotteista tonttijakoa. Tonttijaossa tontit on muodostettava sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista (MRA 37 §). Turhan tiheä kiinteistöjaotus tilanteissa, joissa se ei tuo lisäarvoa, ei olisi tarkoituksenmukaista. Kiinteistörajaan on liitetty muun muassa rakentamisen lainsäädännössä oikeudellisia velvoitteita, jotka lisäävät osapuolten hallinnollista taakkaa ja viranomaisten velvollisuuksia. Esimerkiksi kiinteistöjen väliset kiinteistön käyttöön liittyvät vastuut ja velvoitteet on sovittava yksityiskohtaisesti erilaisin kiinteistönomistajien välisin sopimusjärjestelyin ja näitä järjestelyitä valvotaan osittain viran puolesta muun muassa rakennuslupamenettelyssä. Ei ole tarkoituksenmukaista, että sellaiset rakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevat oikeussuhteet, jotka on otettu onnistuneesti haltuun asunto- ja kiinteistöosakeyhtiölainsäädännön keinoin, sivuutettaisiin uuden kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen myötä. Lähtökohtana on siten tulevaisuudessakin, että asunto-osakeyhtiön omistaman asuinkerrostalon hallinta olisi jaettu normaalin asunto-osakeyhtiölainsäädäntöön perustuvan mallin mukaisesti yhtiön osakkeiden kautta.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen kautta ei siis luotaisi uutta järjestelmää toimivan asunto-osakeyhtiöjärjestelmän tilalle tai ohelle. Järjestelmän kautta olisi kuitenkin mahdollista tarpeen vaatiessa erottaa asuminen selkeästi omalle kiinteistölleen ja omalle rakennuskohteelleen esimerkiksi hankkeessa, joka sisältää rakentamista usean eri käyttötarkoituksen tarpeisiin. Syntyvä toimintamalli olisi tarkoituksenmukainen kiinteistöverotuksen näkökulmasta eri toimintoja sisältävissä kohteissa sekä tilanteissa, joissa samaan kohteeseen tulee erilaisia asuimuotoja kuten vapaarahoitteista rakentamista tuetun asuinrakentamisen ohella.

### 3.1.4 Mahdollisten 3D-kohteiden määrä

Voidaan olettaa, että 3D kiinteistöjä muodostettaisiin pääasiassa suuremmissa kaupungeissa. Pääasiallisia kohteita ovat todennäköisesti julkisesti omistetut maanalaiset pysäköintilaitokset (mm. toriparkit), kauppakeskusrakentaminen sekä liikennealueiden päälle tai alle tapahtuva rakentaminen. Mahdollisten 3D-kohteiden määrän arvioimiseksi on hallituksen esityksen laatimisen taustaksi Maanmittauslaitokselta saadussa selvityksessä tarkasteltu Espoon ja Helsingin kaupunkien vuonna 2015 voimaan tulleita asemakaavoja ja arvioitu, olisiko sanottujen asemakaavan mukaisten kohteiden toteuttaminen mahdollista hyödyntäen 3D-kiinteistönmuodostamista. Alla olevat tiedot on saatu Helsingin ja Espoon kaupunkien kiinteistöinsinööreiltä.

Asemakaavoja voimaan yhteensä

Espoo: 34 (ei yhtään metroasema- tai kauppakeskusalueen asemakaavaa vuonna 2015)

Helsinki: 46

Näistä mahdollisia 3D-kohteita

Espoo: 5 (maanalaisia pysäköintiluoja)

Helsinki: 20

Arvio 3D-kiinteistöjen määrästä, jos kaikki kohteet toteutuisivat 3D-hankeina

Espoo: 5

Helsinki: 20—40

Maanalaisia pysäköintikohteita, tai tarvetta sellaisille on kuitenkin lukuisissa muissakin Suomen kaupungeissa, joten yksittäisiä 3D-kiinteistöjä tultaisiin muodostamaan myös monissa pienemmissä kaupungeissa. Mahdollisia 3D-kiinteistöjä voitaisiin muodostaa vuosittain kymmeniä järjestelmän käyttöönoton alkuvuosina, mutta kuten Norjan lukumäärätiedot osoittavat (jakso 2.2.3), järjestelmän vakiinnuttua vuosittain muodostettavien 3D-kiinteistöjen määrän oletetaan nousevan.

## 3.2 Keskeiset ehdotukset

Kiinteistönmuodostamislakia, kiinteistörekisterilakia sekä maankäyttö- ja rakennuslakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että perinteisten maanomistukseen perustuvien kiinteistöjen ohella Suomessa olisi mahdollista muodostaa myös kolmiulotteisesti määriteltyjä 3D-kiinteistöjä. Kiinteistönmuodostamislakissa ja kiinteistörekisterilakissa säänneltäväksi ehdotettu kolmiulotteinen kiinteistö voisi olla tontti, yleinen alue tai lunastusyksikkö riippuen siitä, mihin käyttötarkoitukseen alue on asemakaavassa osoitettu. 3D-kiinteistö olisi itsenäinen ja pysyvä kiinteistö, jolloin sitä koskisivat yleiset kiinteistöön liittyvät oikeudelliset mekanismit. Näin ollen 3D-kiinteistöistä tontit voisivat olla lainhuudatuksen, vaihdannan ja kiinteistökiinnityksen yksikköinä vastaavasti kuin 2D-järjestelmän kiinteistöt.

3D-kiinteistö olisi käytännössä rajoiltaan suljettu sekä vaaka- että pystysuunnassa määrätty tilavuus. Sellaisena se ei itsessään estäisi tai rajoittaisi sen perustana olevan peruskiinteistön käyttöä tai hyödyntämistä muutoin kuin oman sijaintinsa osalta. Peruskiinteistö jäisi 3D-

kiinteistön muodostaman kokonaisuuden ympärillä täysin ennalleen. 3D-kiinteistön omistuksen tai hallinnan siirtymiseksi pois peruskiinteistön omistajalta tarvittaisiin pätevä oikeusperuste, aivan kuten se tarvitaan nykyisinkin 2D-kiinteistöjen osalta. Mitään uusia peruskiinteistön omistajan omaisuudensuojaa rajoittavia tai rajoittamisen mahdollistavia oikeusperusteita ei 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistamiseksi esitetä. Ehdotuksen myötä ainoastaan muutettaisiin sitä tapaa, jolla pätevän oikeusperusteen nojalla syntyviä ja siirtyviä kokonaisuuksia voidaan hallita.

3D-kiinteistöjä voitaisiin muodostaa vain asemakaava-alueella ja ainoastaan niissä tilanteissa, joissa rakentamistoiminnan tarkoituksenmukainen järjestäminen näin edellyttää. Ennen lakimuutosta laadittujen asemakaavojen osalta mahdollisuus 3D-kiinteistöjen muodostamiseen arvioitaisiin tonttijakoa koskevassa menettelyssä. Jatkossa kaavoituksessa tultaneen ottamaan huomioon mahdollisuus kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiseen niissä kohteissa, joissa sitä pidetään tarkoituksenmukaisena. 3D-kiinteistö voisi sijaita maanpinnan tason ylä- tai alapuolella. Se voisi sijaita myös siten, että osa siitä on maanpinnan tason ala- ja osa yläpuolella. Kiinteistön korkeusasema määriteltäisiin suhteessa meren pinnan tasoon N2000 -järjestelmässä. Sen asemaa ei olisi suhteutettu kuvitteelliseen maan pinnan tasoon.

Oleennaista kaikissa tapauksissa on kiinteistöjärjestelmän selvyys ja luotettavuus. Asemakaavassa voitaisiin tarpeen niin vaatiessa määrätä, että tietyn alueen kiinteistöjaotus toteutetaan kolmiulotteisina kiinteistöinä. Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen olisi myös mahdollista, jos kiinteistöt muodostettaisiin sitovan tonttijaon mukaisesti kaavan käyttötarkoituseräyksiä ja rakennustehokkuutta koskevia määräyksiä rikkomatta, eikä kaavan sisällöstä muuta johtuisi. Päällekkäin sijoitettavien kiinteistöjen lukumäärä määräytyisi asemakaavan ja sitovan tonttijaon puitteissa, eikä lainsäädäntöön tulisi tätä rajoittavia säännöksiä. Lisäksi esimerkiksi toteuttamista ja ylläpitoa koskevassa järjestelyasiakirjassa kolmiulotteisesta kiinteistöjaotuksesta MRL 164 §:ssä tarkoitettuine yhteisjärjestelyineen voitaisiin sopia yksityiskohtaisemmin, kuitenkin asemakaavamääräykset ja mahdollinen sitova tonttijako huomioon ottaen.

Kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen mahdollistaminen lainsäädännössä ei aiheuttaisi muutosta siihen, mitä kiinteistöistä luovutettavan määräalan osalta on säännelty eriasteisissa säädöksissä. Myöskään kiinteistön kauppaa, varainsiirtoverotusta tai ulosmittausta koskevaa sääntelyä ei muutettaisi, koska se, mitä on säädetty kiinteistöistä, koskisi myös 3D-kiinteistöjä. Lainsäädäntöä muutettaisiin ainoastaan niiltä osin, kuin se ei muuttamattomana käsitteisi 3D-kiinteistöjä samalla tavalla kuin 2D-kiinteistöjä, tai kun lain määritelmä tai käsite on lainattu nyt muutettavaksi ehdotetusta kiinteistönmuodostamislain käsitteestä ja sitä on johdonmukaisuuden vuoksi muutettava samassa yhteydessä kuin sen lähtötietoa. Tällainen tilanne on kyseessä esimerkiksi kiinteistöverolain osalta, jossa kiinteistöinä pidetään maanomistuksen yksiköitä vastaavalla tavalla kuin kiinteistönmuodostamislaissa.

Kun ehdotettavan kiinteistörekisterilain 2 §:n mukaan 3D-kiinteistö voidaan merkitä kiinteistönä kiinteistörekisteriin vain, jos se sijaitsee asemakaava-alueella, ei 3D-määräalojen lainhuudatusta ja siihen kytköksissä olevaa kiinnittämistä tulisi tehdä lainvoimaisen asemakaava-alueen ulkopuolella. Nykytilanteessa asemakaava-alueella rakentamisen lähtökohtana on, että ennen rakennusluvan myöntämistä rakennuspaikkana käytettävän tontin tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin. Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n säännöksen mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Kuitenkin asemakaavan mukaista sitovan tonttijako-alueen 3D-kiinteistöä varten voitaisiin jatkossa, uuden MRL 81 a §:n nojalla, myöntää rakennuslupa, vaikka kolmiulotteista tonttia ei vielä ole muodostettu kiinteistöksi eikä merkitty kiinteistörekisteriin. Rakennuksen käyttöönotto kuitenkin edellyttäisi kiinteistön tuleamista merkityksi rekisteriin.

3D-kiinteistö muodostettaisiin aina tietyn asemakaavassa ja tarvittaessa sitovassa tonttijaossa mahdollistetun rakennushankkeen toteuttamiseksi. Hanke konkretisoituu käytännössä rakennuslupavaiheessa, jolloin vasta voidaan määrittellä kiinteistön tarkka ulottuvuus ja tarpeellisten rasitteiden sijainti. Kaksiulotteisen kiinteistön muodostamisesta poiketen on rakennuskortteliin sijoittuvien 3D-kiinteistöjen (tonttien) erityispiirteenä usein se rakentamistapaan liittyvä ominaisuus, että rakennuksen tai rakennuksen osan ulkoseinien sekä ala- ja yläpintojen on tarkoitettu sijoittuvan kiinni muodostettavan kiinteistön rajapintoihin. Tästä seuraavat erittäin suuret tarkkuusvaatimukset kiinteistön ulottuvuuden täsmälliselle määrittämiselle.

Kolmiulotteista tonttia ei ole mielekästä muodostaa kiinteistörekisteriin merkityksi kiinteistöksi, jos on todennäköistä, että sen ulottuvuus ei vastaa rakennushanketta, ja jos rajojen sijaintia joudutaan sen johdosta myöhemmin tarkistamaan. Tämän johdosta rakennuskorttelin 3D-kiinteistön muodostamisen yhteydessä tärkeää olisi tutkia asemakaavamääräyksen ja sitovan tonttijaon lisäksi myös mahdollinen voimassa oleva rakennuslupa. Koska lopullinen rakennus eri syistä saattaa poiketa jossain määrin luvassa yksilöidystä, luvan olemassaolo ei kuitenkaan olisi kiinteistön muodostamisen ehdoton edellytys. Lisäksi uuden MRL 81 a §:n nojalla rakennuslupa ja siihen liittyvä poikkeaminen voitaisiin myöntää kolmiulotteiseen kiinteistöjaotukseen perustuvaa hanketta varten jo ennen kiinteistöjen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Lupamenettely ja lupaharkinta vastaisivat maankäyttö- ja rakennuslain 19 luvussa säädettyä. Siten luvan edellytyksiin on sovellettava mm. MRL 135 §:ää.

Rakennuskorttelin ulkopuolisilla alueilla (esim. pysäköintilaitokselle puiston alla) ei 3D-kiinteistönkään muodostamiselle luonnollisesti ole tarpeen asettaa samoja ehtoja kuin rakennuskortteleihin, joten tonttijaon oikeusvaikutusten kaltaisia määräyksiä ei näitä alueita koskien olisi tarvetta luoda.

Rakennuskorttelissa tapahtuva kolmiulotteiseen kiinteistöjaotukseen perustuva rakentaminen edellyttäisi sitovan tonttijaon hyväksymistä. Tämän johdosta maankäyttö- ja rakennuslain sitovaa tonttijakoa koskevaa sääntelyä muutettaisiin niin, että myös maanalaisen asemakaavan alueella sovellettaisiin tonttijakoa koskevia säännöksiä, eli MRL 78 §:n 5 momentti kumottaisiin.

Tonttijaon ja rakennuslupamenettelyn kuulemissäännöksiä ehdotetaan täydennettäväksi. Kolmiulotteisen kiinteistömuodostamisen myötä rakennuksessa voi olla monta kiinteistöä, joiden omistajat yhdessä rakentavat ja hallitsevat rakennusta. Talotekniikka, rakenteet, kulkuväylät ja monet muut rakennusratkaisut palvelevat useita tai kaikkia rakennuksen kiinteistönomistajia. Kuulemissäännöksiä täydennettäisiin siten, että myös muut kuin välittömät rajanaapurit tulisivat 3D-tonttijaon tilanteissa kuulluiksi, jos samassa korttelissa sijaitsevan yhden kiinteistönomistajan hanke olennaisesti vaikuttaa näiden etuihin.

Rakennuskorttelin ulkopuolisilla alueilla, kuten puiston alla olevalta pysäköintilaitokselta, ei edellytettäisi sitovaa tonttijakoa 3D-kiinteistön muodostamisen edellytyksenä. Maanalainen asemakaava voisi koskea myös aluetta, jolla ei ole maanpäällistä asemakaavaa. Tällöin sitovan tonttijaon laatimisen tarve maan alle jää asemakaavassa ratkaistavaksi.

Kiinteistömuodostamislain 154 §:n kulkuyhteyksien järjestämistä koskevaa säännöstä olisi tarkistettava sen soveltamiseksi myös 3D-kiinteistöihin. Samoin MRL:n rakennusrasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevia lainkohtia muokattaisiin niin, että niitä voitaisiin käyttää kolmiulotteisen kiinteistömuodostuksen vuoksi tarpeellisten käyttöoikeuksien perustamiseen.

Jo muodostetun 3D-kiinteistön rajat voitaisiin käydä uudelleen kiinteistönmäärityksessä kuten minkä tahansa kiinteistön rajat. Rajankäynti voisi koskea koko ulottuvuuden uudelleen mää-

räämistä, jos varsinaisessa muodostamistoimituksessa tai sen jälkeen asia olisi osoittautunut riittäväksi tai epäselväksi. KML:n aikaisemmin määrätyn rajan käymistä koskevia säännöksiä ei esitetä muutettavaksi tai täydennettäväksi.

Tarve 3D-kiinteistön lakkauttamiseen voisi syntyä asemakaavan muutoksen, viranomaistarpeen tai omistajan tahdonilmaisun perusteella. Kun edellytykset kiinteistön lakkaamiselle olisivat olemassa, eli rasiutusten ja omistuksen yhtenäisyys on käsillä, 3D-kiinteistön yhdistäminen perinteiseen 2D-kiinteistöön voisi tapahtua siten kuin kiinteistöjen yhdistämisestä on säädetty nykyisessä kiinteistönmuodostamislain 214 §:ssä. Mainittuun säännökseen ei siten esitetä muutosta. 3D-kiinteistön lakkauttamisen yhteydessä olisi järjesteltävä mahdolliset rasitteet, kiinnitykset ja muut oikeudet, jolloin erityisesti on turvattava pantinhaltijan, kiinteistönomistajan ja muiden oikeudenhaltijoiden asema. Kiinteistöjärjestelmän selkeyden ja luotettavuuden tulee luonnollisesti säilyä myös 3D-kiinteistön lakkauttamisen jälkeen.

## **4 Esityksen vaikutukset**

### **4.1 Taloudelliset vaikutukset**

Esitys lisäisi osaltaan ja välillisesti Maanmittauslaitoksen viranomaistoiminnan kustannustehokkuutta pitkällä ajanjaksolla mahdollistamalla 3D-kiinteistöjen muodostamisen sekä lainhuudatuksen ja siten selkeyttämällä niiden käyttämistä kiinnityksen kohteina. Uuden 3D-kiinteistöt mahdollistavan järjestelmän toteuttamisen sekä suunnittelun tarkkoja kustannus- ja resurssivaatimuksia on vaikea arvioida. Maanmittauslaitoksen ylläpitämien rekisterien osalta kustannuksia tulee muutoksista kiinteistötietojärjestelmän (KTJ:n) kiinteistöosaan, toimitustuotantojärjestelmän (ns. JAKO:n) ja KTJ:n kiinteistörekisterinpitosisovelluksiin sekä kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmään. Maanmittauslaitoksen osalta muutoksista johtuviksi kustannuksiksi töineen on arvioitu noin 1 miljoona euroa. Tällöin kokonaan uusia tietojärjestelmäosia ei tarvittaisi.

Kiinteistörekisteriä ylläpitävien kuntien osalta muutoksesta aiheutuvat kuntien omien tietojärjestelmien uudistamiseen liittyvät kustannukset jäävät kuntien itse vastattaviksi. Kuntien ylläpitämien rekisterien osalta kustannukset arvioidaan vähäisiksi. Kuntien osalta käyttöönoton, testauksen sekä tietojärjestelmien sopeutustyön kokonaiskustannuksiksi on arvioitu n. 200.000 euroa. Valtion organisaatioista Verohallinto ja Väestörekisterikeskus joutuvat tekemään vähäisiä sopeutustöitä omissa järjestelmissään, mikäli kiinteistöjen 3D-tietoja aiotaan hyödyntää niiden toiminnassa.

Kiinteistöjen hallinnoinnin selkeytyminen sekä läpinäkyvyyden ja avoimuuden lisääntyminen taaja-asutusalueen suurten uudisrakennushankkeiden osalta tulee kaikkien osapuolten hyödyksi. Kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä on mahdollista laajentaa myös olemassa oleviin kiinteistömassoihin, jolloin laajoihin ja komplekseihin sopimuksiin perustuvia omistus- ja hallinta-arkkitehtuurijärjestelyjä voidaan tietyissä tilanteissa keventää. Lisäksi kiinteistöistä koostuvien vakuusmassojen hallinta paranee luototustoiminnassa.

Kolmiulotteiset kiinteistöt mahdollistavaa järjestelmää koskevat lainsäädäntötoimenpiteet ja järjestelmän kehittämiseen liittyvät toimenpiteet on tarkoitus toteuttaa siten, että syntyvät kustannukset ovat järjestelmän tulevaan käyttöalaan suhteutettuina kohtuullisia. Koko järjestelmä tulee säilyttää selkeänä ja loogisena, jolloin vaatimukset kiinteistönomistajien oikeusturvan pysyttämisestä sekä kiinteistöjärjestelmän selkeyden ja luotettavuuden säilyttämisestä ennaltaan otetaan huomioon. Kolmiulotteiset kiinteistöt tunnistava kiinteistöjärjestelmä asemakaava-alueella vähentäisi tarvetta nykyisenkaltaisiin monimutkaisiin ja laajoihin hallinnanjako- ja maanvuokrasopimuksiin. Järjestelmä selkeyttäisi isojen hankkeiden toimeenpanoa ja edistäisi

siten taloudellisen toiminnan tehokkuutta ja kustannusvastaavuutta sekä vähentäisi hallinnollisia kustannuksia. Järjestelmän toimivuus saattaa tosin isojen hankkeiden osalta edellyttää toisaalta toteuttamista varten ja toisaalta MRL 164 §:ssä tarkoitettuja yhteisjärjestelyjä varten järjestelyasiakirjojen laatimista maan omistajien, asianomaisen kunnan ja hankkeeseen sitoutuneiden rakennuttajien kesken.

Kiinteistön kiinnittäminen ja käyttö vakuutena olisi suoraviivaisempaa kuin hallinnanjakosopimusten kirjaaminen ja siihen perustuva osuuden kiinnittäminen. 3D-kiinteistöjen myötä rakennusten osaomistajille avautuisi mahdollisuus tämän yksinkertaisemman mallin käyttöön. Toisaalta, vaikka vakuusjärjestelyt helpottuvat, joutuvat 3D-kiinteistöjen omistajat ja pantinhaltijat kuitenkin edelleen pohtimaan vakuuden arvoa sen olosuhteista käsin. 3D-kiinteistönkin vakuusarvo riippuu sen käyttömahdollisuuksista. Esimerkiksi tyhjän, ilmassa olevan 3D-tontin vakuusarvo ei liene sama kuin vastaavan tasoisen tontin, joka sijaitsee maan pinnassa, ellei molempien rakentaminen ole yhtä helppoa, itsenäistä ja varmaa. Ilmassa olevaa tonttia ei voi sen luonteen vuoksi käytännössä rakentaa samalla tavalla itsenäisesti ja itse päätettynä ajankohtana kuin maan pinnassa olevaa perinteistä 2D-tonttia. Ilmassa olevan kiinteistön riippuvuussuhteet ala- ja yläpuolisiin kiinteistöihin ja niiden rakentamiseen voivat vaikuttaa sen arvoon.

Siirtyminen kolmiulotteisiin kiinteistöihin edellyttäisi osittaista lähestymistavan muutosta myös rakennushankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Rakennuksen sisäiset kiinteistörajat voivat lisätä selvitystarpeita esimerkiksi sellaisten kiinteistöjen keskinäisten riippuvuuksien osalta, jotka vaikuttavat yksittäisen kiinteistön rakentamiseen ja käyttöön. Kiinteistöjen omistajien kesken tulisi päästä hankkeen varhaisessa vaiheessa yhteisymmärrykseen esimerkiksi yhteisistä rakenteellisista ja taloteknisistä järjestelyistä, kulku- ja käyttöoikeuksista, energia- ja paloteknisistä ratkaisuista ja niiden toteuttamisesta. Samoin voi syntyä uudenlaista tarvetta sopimuksin varmistua rakennusten ja rakennusosien kunnossapidosta, esimerkiksi vastuun jakautumisesta kunnossapitoon liittyen. Toiminnanharjoittajille muutos voisi tarkoittaa tietyissä tilanteissa aiempaa laajempien, monimutkaisempien tai lukumääräisesti useampien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten tekemistä. Sopimisen painopiste siirtyisikin näissä tilanteissa todennäköisesti nykyistä aikaisempaan vaiheeseen prosessia. Tämä saattaisi muuttaa aikataulullisesti joitain rakennuksen sisäisiä muutostilanteita nykyisestä. Rakennuslupamenettelyssä edellä mainituista asioista tulee esittää riittävä selvitys, jotta luvanmyöntämisedellytyksiä on mahdollista arvioida. Rakennuskohteen sisäiset asiat voivat tulla tätä kautta jatkossa aiempaa enemmän esille viranomaismenettelyissä. Näitä ovat esimerkiksi rakennuksen sisäinen tonttijako ja sisäisten kiinteistörajojen ylityksiin liittyvät rasitteet ja järjestelyt, jotka viranomainen perustaa.

Esityksessä on ennakoitu, että 3D-kiinteistöjä ei perustettaisi lukumääräisesti paljon, sillä ennakoitujen hyödyt ovat suurimmat keskusta-alueilla ja hybridirakentamisessa sekä eräissä maanalaisissa kohteissa. On vaikea ennustaa, kuinka halukkaita kiinteistönomistajat, rakennuttajat tai kunnat muutoin ovat hyödyntämään 3D-kiinteistöjä. 3D-kiinteistöjen avulla voitaisiin saattaa rakennusten hallinta läpinäkyvämmäksi ja helpottaa niiden osien käyttöä vakuutena, tämä olisi yksi syy käyttää niitä. Välillisesti 3D-kiinteistöjaolla voitaisiin yrittää hallita myös erilaisia vastuutilanteita tai varautua tulevaisuuden tarpeisiin esimerkiksi pidättämällä jonkin 3D-alueen omistusoikeus itsellä, vaikka kiinteistö muilta osin luovutettaisiin eteenpäin tai päinvastoin. Uusi lainsäädännön mahdollistama väline voisi tuoda mukanaan joitain ennakoimattomia käyttötapoja, kun alalla toimivat perehtyvät siihen ja havaitsevat tilanteita, joissa sen käyttäminen on hyödyllistä.

## 4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Kolmiulotteiset kiinteistöt tunnistavan järjestelmän toteuttaminen koskemaan vain ennalta kaavoituksessa määritettyä osaa asemakaava-alueista ei tule vaikuttamaan viranomaisten toimintaan merkittävästi, koska on oletettavaa, että 3D-kiinteistöjen määrä valtakunnallisesti tulee olemaan rajallinen. Kolmiulotteiset kiinteistöt tunnistavaa järjestelmää koskevien rajoitettujen lainmuutosten säätäminen loisi kuitenkin tilaisuuden joissain tilanteissa yhdenmukaistaa viranomaiskäytänteitä erilaisissa maanpinnan ylä- ja alapuolisissa rakennushankkeissa. Vaikutukset ulottuisivat etenkin kaavoitukseen, kiinteistönmuodostamiseen, rakennustoimintaan sekä oikeuksien kirjaamiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

3D-kiinteistön käyttöön ottaminen ei loisi yhteiskuntaan uuden tyyppisiä prosesseja noudatettavaksi nykyisten lisäksi. Kolmiulotteinen kiinteistö muodostettaisiin samoilla prosesseilla kuin muutkin kiinteistöt. 3D-tontit osoitettaisiin tonttijaossa ja ne rekisteröitäisiin kiinteistötoimituksessa kuten 2D-tontit. Kiinteistöjen väliset järjestelyt ja rasitteet vahvistettaisiin ja rekisteröitäisiin kiinteistörekisteriin kuten nykyisinkin. Rakennusten rakentaminen edellyttäisi nykyiseen tapaan rakennusluvan hakemista ja siinä olisi esitettävä riittävät selvitykset rakennuspaikan hallinnasta ja muiden rakennusluvan edellytysten täyttymisestä. 3D-kiinteistö olisi lainhuudatus- ja kiinnityskelpoinen, kuten perinteisetkin kiinteistöt, se voisi olla samalla tavalla vaihdannan kohteena kuin muutkin kiinteistöt.

Rakennuksessa olevien tilojen jakaminen tai yhdistäminen omistajien kesken prosessina muuttuisi. Tilojen väliset omistajasuhteiden muutokset rakennuksen elinkaaren aikana olisivat kiinteistön kauppoja tai muita saantoja. Olisi mahdollista, vanhaan tapaan, jakaa tilat pienempiin osiin ja perustaa uudet hallinta-alat määräosaisen omistamisen ja hallinnanjakosopimusten avulla. Selkeämpää kuitenkin lienee luovuttaa tilat toiselle omistajalle määräaloina. Määräalat voitaisiin lohkoa omiksi kiinteistöikseen tai liittää olemassa olevaan kiinteistöön, esimerkiksi ostajan ennestään omistamaan 3D-kiinteistöön, joka on määräalan vieressä silloin, kun lain mukaiset edellytykset tonttijaolle ovat olemassa. Ennen kun määräalat voidaan lohkoa, tarvitaan vielä uusi tonttijako, joka on määräalojen rajojen mukainen, sekä tonttien rekisteröinti.

Vaikei uusia viranomaisprosesseja luotaisi, kaikessa viranomaistoiminnassa lainsäädäntömuutokset aiheuttavat kuitenkin tarpeen päivittää oma prosessi vastaamaan uutta lakia. Tämä kuormittaisi viranomaisia väliaikaisesti, kunnes uudet rutiinit on luotu. Samoin uudet tulkintakysymykset kuormittaisivat viranomaisen ajankäyttöä, kunnes tilanne vakiintuisi. Kaikilla lainsäädännön sektoreilla, jotka koskevat kiinteistöä tavalla tai toisella, syntyisi uusia tulkintakysymyksiä 3D-kiinteistön käyttöönoton myötä. Monissa vanhemmissa laeissa käytetään esimerkiksi termiä maanomistaja, joka yleensä on terminä synonyymi kiinteistönomistajalle. Joskus maa-alkuinen ilmaisu voi kuitenkin olla sellainen, että se linkittyy konkreettisesti maahan eikä sovellu ilmatilaan. 3D-kiinteistölle ei määriteltäisi pinta-alaa tonttijaossa tai kiinteistönmuodostuksessa. Siitäkin voi seurata uusia laintulkintatilanteita. Jos jokin oikeusvaikutus on kytketty fyysiseen maa-alueeseen tai kiinteistön pinta-alaan, on ratkaistava tapauskohtaisesti, miten tällaista kohtaa sovelletaan 3D-kiinteistön kohdalla. Joissakin säännöksissä kiinteistöä ja rakennusta on käsitelty lähes synonyyminä. Näissäkin tilanteissa tulkintaympäristö muuttuisi. Aiemmin lainsäätäjää on ohjannut mielikuva rakennuksesta kiinteistöllä ja lain teksti on sopeutettu siihen. Uusi tulkintatilanne voisi olla sellainen, jossa rakennus ei ole kiinteistön alueella, vaan yhden rakennuksen sisällä onkin monta kiinteistöä. Esimerkiksi liittymisvelvollisuudet vesihuoltoon tai jätehuoltoon on määritelty kiinteistöittäin, mutta ne koskevat yleensä käytännössä rakennettuja kiinteistöjä, eli kohteena ovat rakennukset ja niiden käyttäjät.



Asemakaavoituksessa 3D-kiinteistöt olisivat mahdollisuus, jota voitaisiin hyödyntää tarvittaessa. Esimerkiksi keskustatoimintojen alueet ovat alueita, joissa käyttötarkoituksia voidaan määrätä kaavamääräyksiin eri kerroksiin. Tietoisuus 3D-kiinteistöistä mahdollisena kiinteistöjaotuksen perusteena voisi tukea kaavaratkaisua ja helpottaa sen toteuttamista. Joistain monimutkaisista kaavaratkaisuksista, kuten ulokkeista, voitaisiin osittain luopua, kun olisi mahdollista perustaa 3D-kiinteistö ilmaan. Ei olisi myöskään enää tarpeen perustaa keinotekoisia tontteja ylempien kerrosten omistajille, jotta jokainen taso olisi edes pienen kiinteistöpinta-alan omistaja. Kaavoja voitaisiin yksinkertaistaa ja tavoitella mahdollisimman hyvää kaavakartan luettavuutta. Toisaalta, kaavat olisivat edelleen 2D-kaavoja, eikä 3D-kiinteistöjäkään voitaisi siten esittää aidosti 3D-muodossa. 3D-kiinteistöjen käytön kuvailu perustunee jatkossakin pitkälti sanallisiin kaavamääräyksiin.

Kaavoittajan olisi kaavamääräyksiä laatiessaan pidettävä mielessä, millaiset kaavamääräykset eivät sovi 3D-kiinteistöille. 3D-kiinteistöillä ei ole esimerkiksi pinta-alaa, jolloin pinta-alaan perustuva kaavamääräys ei yleensä toimi niiden yhteydessä. Pinta-alaan perustuva kaavamääräys voi jopa estää 3D-kiinteistön muodostamisen alueelle. Lisäksi kaavoittajan olisi otettava huomioon 3D-kiinteistön erityinen luonne. Käytännössä rakennuksen ensimmäiset kerrokset voitaisiin itsenäisesti teknisesti toteuttaa ennen yläpuolisten kerrosten (3D-kiinteistöjen) rakentamista, mutta ei päinvastoin. Kaavoittajan näkökulmasta tilanne voidaan ennakoita ja ottaa haluttaessa haltuun kaavan toteuttamista koskevin ajoitusmääräyksiin.

Tonttijaolla olisi ratkaiseva rooli rakennuskorttelin 3D-kiinteistöjen muodostamisessa, koska ilman tonttijakoa niitä ei voitaisi muodostaa. 3D-kiinteistön luonteesta johtuu, että niiden rajat olisivat usein samat kuin koko rakennuksen tai rakennuksen osan rajat. Tonttijaon merkitys muuttuisi jonkin verran näiden piirteiden vuoksi. Tonttijaosta vastaavan viranomaisen olisi lisättävä yhteistyötä rakennusvalvonnan kanssa, jotta suunniteltu rakennus kiinteistöjaotukseen vastaa riittävästi tonttijaon rajoja. Pinta-alan puuttuminen aiheuttaisi uusia tulkintatilanteita, kun tonttijaossa pohdittaisiin rakennusoikeuden jakautumista korkeussuunnassa kiinteistöjen kesken. Tonttijaossa jouduttaisiin ratkaisemaan myös, onko 2D- vai 3D-kiinteistöjaotus tarkoituksenmukaisempi ja miten toimitaan, jos alueen kiinteistönomistajat ovat tästä keskenään eri mieltä.

Rakennusvalvontaviranomaisenkin joutuisi uusien tulkintatilanteiden eteen, kun rakennuksen sisällä voisi olla monta kiinteistöä. Sellaiset käsitteet kuin rakennus, rakennuspaikka, rakennuspaikan hallinta ja naapuri voisivat uudessa tulkintatilanteessa poiketa nykyisestä. Rakennuksen sisäisten oikeuksien ja velvollisuuksien määrittely kiinteistöittäin, kiinteistönomistajan itsenäisyyden turvaaminen ja tarve perustaa rasitteita voisivat olla hankalia määriteltäviä, kun rakennuksessa olisi monta kiinteistöä ja omistajaa. 3D-kiinteistöjä voitaisiin perustaa ilman nimenomaista asemakaavamääräystä tonttijaossa, jolloin asemakaavassa ei olisi ratkaistu esimerkiksi kulkua kiinteistöille. Myöskään tonttijaossa ei otettaisi kulkuun kantaa, joten asia voisi jäädä rakennuslupavaiheessa ratkaistavaksi asiaksi.

Rakennuskohteen sisäiset asiat tulevat jatkossa aiempaa enemmän esille rakennusvalvonnan menettelyissä. Tämä johtuu siitä, että rakennuksen sisäiset kiinteistörajat lisäävät selvitystarpeita. Esimerkiksi rakennuslupamenettelyssä rakennusluvan edellytysten täytyminen on tällaisissa tilanteissa aiempaa riippuvaisempi muiden kiinteistöjen käyttö- tai vastaavasta oikeuksista. Jos rakennuslupaa ei haeta kerralla koko rakennuskokonaisuudelle, voidaan yksittäisen kiinteistön lupamenettelyssä joutua esittämään omaa kiinteistöä laajemmin esimerkiksi teknisiä ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja.

Rakentamisen teknisiä vaatimuksia koskevista rakentamismääräyksistä ainakin osa on laadittu sillä tausta-ajatuksella, että rakennus on ulkovaipoin rajattu rakennustekninen kokonaisuus.

Tällainen määräys kohdistuu koko rakennukseen kiinteistöjaotuksesta riippumatta. Kun rakennuksessa olisi useampi 3D-kiinteistö, veloitteen toteuttamisvastuu olisi kaikkien rakennuksen kiinteistönomistajien vastuulla. Tällaisten uusien kysymysten käsittely rakennuslupamenettelyssä ja rakennustyön valvonnassa olisi haastavaa. Rakennuslupaprosessi ja hakijalta vaadittavien selvitysten määrä voisi muuttua edellä mainittuihin syihin liittyen tai sen vuoksi, että 3D-kiinteistöille voitaisiin rakentaa jo ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Myös rakennustyönaikaisessa valvonnassa voi 3D-kohteissa tulla aiempaa enemmän rasite- ja yhteisjärjestelyä koskevia lupamääräyksiä huomioitavaksi, mikä näiltä osin lisäisi rakennusvalvontaviranomaisen työtaakkaa.

Lainmuutos ei muuta rakennusvalvonnan roolia nykyisestä rakennusrasite- ja yhteisjärjestelyasioissa. Muutos tarkoittaisi rakennusvalvontaviranomaisen työmäärän kasvamista rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisen osalta, koska rasitteita ja yhteisjärjestelysopimuksia tehtäisiin lukumääräisesti nykyistä enemmän. Rasite- ja yhteisjärjestelyasiat olisivat myös nykyistä laajempia ja monimutkaisempia.

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen tapahtuisi pääasiallisesti lohkomistoimituksissa asemakaavan rakennuskortteleissa sitovan tonttijaon mukaan. Käytännössä hyvin rajoitetusti myös halkomistoimituksissa voitaisiin yhteisomistustilanteissa muodostaa 3D-kiinteistöjä. Kuten nykyisinkin, pakkotoiminen maanhankinta tapahtuisi lunastuslain mukaan lähinnä maanpinnan alapuolisissa hankkeissa. Kolmiulotteisen maanalaisen tilan lunastaminen käyttöoikeuden asemesta omistusoikeudella tulisi yhdeksi oikeudelliseksi toteuttamiskeinoksi kaupunkien keskustoissa (asemakaava-alueilla) esimerkiksi metroa tai muuta maanalaista rautatietä taikka liikennetunnelia toteutettaessa. Maanpäällisten hankkeiden toteuttaminen tapahtuisi aluksi kaksiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä asemakaava-alueen maanhankinnan ja -hallinnan nykyisillä keinoilla, jolloin joko kaavoitetaan vain julkisyhteisölle kuuluvaa aluetta, tehdään vapaaehtoisia kauppoja tai sovelletaan lunastuslain mukaista lunastusmenettelyä. Myös kiinteistönmuodostamislaissa säädellyt toimituslajit, kuten erityisesti KML 62 §:ssä säännelty tontinosan lunastus tai rakennusmaan järjestely olisivat mahdollisia. Varsinainen kolmiulotteiseen kiinteistöjärjestelmään tukeutuva rakennushanke toteutettaisiin rakennuttajan, kaavoittajan ja kiinteistönmuodostamisviranomaisen yhteistyönä, esimerkiksi hankekaavana, sekä vapaaehtoisen järjestelykirjan tai -sopimuksen avulla. Sama järjestelysopimus voisi, sen ollessa toimiva ratkaisu, sisältää myös MRL 164 §:ssä tarkoitetut kiinteistöjen yhteisjärjestelyllä toteutettavat kulkuyhteys- ym. sopimukset, sekä kiinteistö- ja rakennusrasitteet.

#### **4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset**

Kiinteistötietojärjestelmän ja erityisesti kiinteistörekisterin tietoja käytetään laajasti eri perusrekistereissä ja muissa rekistereissä, joko kopioimalla tietoja määrääjoin tai rajapinnan kautta. Kaikissa näissä järjestelmissä olisi tarvittaessa otettava huomioon 3D-kiinteistölle tai 3D-määräalalle tarvittavat uudet tiedot, joista osa tosin olisi pelkkiä koodistomuutoksia.

Perusrekistereitä ovat Väestötietojärjestelmä (VTJ), kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) sekä yritys- ja yhteisötietojärjestelmät. Väestötietojärjestelmässä ovat tiedot Suomen kansalaisista ja Suomessa pysyvästi asuvista ulkomaalaisista henkilöistä, rakennuksista, rakennushankkeista ja huoneistoista. Kolmiulotteisessa kiinteistöjaotuksessa lähtökohtana ovat kiinteistörekisterin tiedot. Maanmittauslaitoksen ja kiinteistörekisteriä ylläpitävien kuntien ohella rekistereitä, kuten rakennus- ja huoneistotietorekisteriä (RHR), ylläpitäviä viranomaisia on Patentti- ja rekisterihallituksessa, Verohallinnossa, Väestökirjahallinnossa ja Tilastokeskuksessa. Kaikissa järjestelmissä, joissa tarvittaisiin tietoa kolmiulotteisen kiinteistön ulottuvuudesta, tarvitaan muutoksia 3D-ominaisuuksien esittämiseksi. Nyt suunnitellulla kevennetyllä toteuttamistavalla työn määrää saataisiin rajoitettua ja kustannuksia siten vähennettyä. Muutokset liittyvät eräi-

den ominaisuus- ja sijaintitietojen lisäämiseen, koodistolisäyksiin sekä kiinteistörekisterin aineistojen kopioimiseen ja välittämiseen siirtotiedostoina ja rajapintapalveluina. Muutokset ovat tarpeen myös kiinteistörekisterin ylläpitovälineisiin ja tietopalvelutuotteisiin. Viimeksi mainituissa tapauksissa virastojen järjestelmiä olisi ominaisuuksiltaan laajennettava, jotta uutta tietoa voitaisiin hyödyntää.

## 5 Asian valmistelu

Teknisessä korkeakoulussa (nykyisessä Aalto-yliopistossa) laadittiin vuonna 2004 lisensiaattitutkimus 3D -kiinteistöjärjestelmän tarpeesta. Tutkimuksessa selvitettiin, johtuuko nykyisestä kaksiulotteisesta kiinteistöjärjestelmästä käytännön ongelmia maanpinnan ylä- ja alapuolisen tilan käytölle. Suomen Kuntatekniikan Yhdistyksen Kiinteistöinsinöörien kerho teki 23.3.2005 aloitteen maa- ja metsätalousministeriölle kiinteistönmuodostamis- ja rekisteröintilainsäädännön kehittämiseksi ottaen huomioon käytännössä jo tehdyt kolmiulotteisia maankäytön järjestelyjä koskevat ratkaisut.

Eräiden valmistelevien toimien jälkeen maa- ja metsätalousministeriö asetti 11.5.2006 laaja-alaisen työryhmän selvittämään kolmiulotteisen (3D) kiinteistöjärjestelmän tarvetta ja kehittämissuunnitelmia Suomessa. Työryhmän muistio ilmestyi maa- ja metsätalousministeriön julkaisuna MMM 2008:1. Tämän jälkeen 3D -kiinteistöjärjestelmän perustamista on jatkettu 11.4.2011 päivätyllä oikeudellisten ongelmien kartoituksella, joka oli tilattu asiantuntijaselvityksenä Helsingin yliopistosta, sekä Maanmittauslaitoksen sisäisissä projekteissa tehdyillä jatkoselvityksillä, joihin on myöhemmässä vaiheessa osallistunut myös kiinteistörekisterin pitämisestä vastaavien suurten kaupunkien, Helsingin, Espoon ja Tampereen kiinteistöinsinööriedustajia. Projekteissa on kuultu laajasti asiantuntijoita.

Maa- ja metsätalousministeriö perusti työryhmän kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen lainsäädäntöpohjan valmistelemiseksi 10.8.2015. Työryhmä kokoontui 12 kertaa ja Lakiesitys on valmisteltu työryhmän työn pohjalta maa- ja metsätalousministeriössä.

Esitysluonnoksesta on pyydetty lausunto oikeusministeriöltä, valtiovarainministeriöltä, ympäristöministeriöltä, työ- ja elinkeinoministeriöltä, liikenne- ja viestintäministeriöltä, Sisäministeriöltä, Korkeimmalta hallinto-oikeudelta, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, Maanmittauslaitokselta, Liikennevirastolta, Verohallinnolta, Patentti- ja rekisterihallitukselta, Väestörekisterikeskukselta, Finavialta, Aalto-yliopistolta, Helsingin yliopistolta, Turun yliopistolta, Lapin yliopistolta, Itä-Suomen yliopistolta, Helsingin kaupungilta, Espoon kaupungilta, Tampereen kaupungilta, Turun kaupungilta, Oulun kaupungilta, Jyväskylän kaupungilta, Kuopion kaupungilta, Mikkelin kaupungilta, Vantaan kaupungilta, Lahden kaupungilta, Kouvolan kaupungilta, Porin kaupungilta, Joensuun kaupungilta, Lappeenrannan kaupungilta, Hämeenlinnan kaupungilta, Vaasan kaupungilta, Rovaniemen kaupungilta, Seinäjoen kaupungilta, Kotkan kaupungilta, Salon kaupungilta, Suomen Kuntaliitto ry:ltä, Elinkeinoelämän keskusliitto ry:ltä, Finanssialan keskusliitto ry:ltä, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry:ltä, Svenska Lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f:ltä, Maanomistajain liitto ry:ltä, Suomen kiinteistöliitto ry:ltä, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:ltä, Maanalaisen tilojen rakentamisyhdistys MTR ry:ltä, Rakennusteollisuus RT ry:ltä, RAKLI ry:ltä, Rakennustietosäätiö ry:ltä, sekä Suomen ympäristöoikeustieteen seura ry:ltä.

Lausuntoja saivat antaa myös muut kuin lausuntopyyntökirjeessä mainitut tahot.

## **6 Riippuvuus muista esityksistä**

Kiinteistörekisterilain 2 §:ää on muutettu tieoikeuksia koskevilta osin lailla 375/2016. Vuoden 2017 alusta voimaan tullut laki on otettu huomioon tätä esitystä laadittaessa.

## **YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT**

### **1 Lakiehdotusten perustelut**

#### **1.1 Kiinteistönmuodostamislaki**

**2 §.** Pykälään sisältyvät laissa käytetyt määritelmät. Pykälän 1 momentin 1 kohtaan sisältyvät kiinteistön ja sen ulottuvuuden määrittelyt. Nämä on kuitenkin tehty kaksiulotteiseen kiinteistöjärjestelmään perustuvan kiinteistöjaotuksen lähtökohdista. Kiinteistöllä tarkoitetaan voimassa olevan lain mukaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistö on siten lainkohdassa määritelty viittauksella kiinteistörekisterilakiin ja sen mukaiseen velvollisuuteen merkitä tietyt yksiköt kiinteistöinä kiinteistörekisteriin.

Määritelmään sisältyy nykymuodossaan edellytys siitä, että rekisteriin kiinteistörekisterilain perusteella merkittävän kokonaisuuden tulee olla maanomistuksen yksikkö. Mainittu vaatimus ei kuitenkaan perustu kiinteistörekisterilakiin, vaan sisältyy ainoastaan kiinteistönmuodostamislakiin.

Perinteisessä kaksiulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä vaatimus kiinteistön yhteydestä konkreettiseen maa-alueeseen on ollut looginen, sillä kiinteistöillä on käytännössä tarkoitettu vain tietyin tavoin yksilöityjä maanpinnan osia. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen näkökulmasta vaatimus maa-alueesta on kuitenkin ongelmallinen. Kiinteistörekisterilakiin esitettävällä muutoksella mahdollistettaisiin rekisteriin merkintä kiinteistöinä myös sellaisten rajoiltaan sekä vaaka- että pystysuunnassa määrättyjen kokonaisuuksien osalta, joihin ei sisälly lainkaan varsinaista maa-aluetta (kolmiulotteiset kiinteistöt).

Kiinteistönmuodostamislain kiinteistökäsite on tarkoitus jatkossakin säilyttää yhdenmukaisena suhteessa kiinteistörekisterilakiin nykyisenkaltaisen viittaussäännöksen kautta. Kiinteistörekisterilaissa tarkoitetut kolmiulotteiset kiinteistöt olisivat siten jatkossa myös kiinteistönmuodostamislain näkökulmasta kiinteistöjä. Tästä syystä kiinteistönmuodostamislain 2 pykälän 1 momentin 1 kohdan ensimmäiseen lauseeseen lisättäisiin maininta siitä, että kiinteistöllä tarkoitetaan laissa maanomistuksen yksiköiden lisäksi myös muita kiinteistöinä kiinteistörekisteriin merkittäviä yksiköitä. Tämä säilyttäisi KML:n ja KRL:n kiinteistökäsitteiden nykyisenkaltaisen yhteyden ja mahdollistaisi voimassa olevan kiinteistöjä koskevan sääntelyn soveltamisen suurelta osin muuttumattomana.

Samaan säännöksen kohtaan sisältyvään kiinteistön ulottuvuuden määritelmään muutoksella ei olisi vaikutuksia, vaan kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistön ulottuvuus olisi määritelmällisesti täysin yhteneväinen perinteisten maan pinnan tasossa olevien kiinteistöjen kanssa.

Kolmiulotteinen kiinteistö voisi olla kiinteistörekisterilain mukaan tontti, yleinen alue tai lunastusyksikkö. Lainvoimaiseen asemakaavaan ei kolmiulotteistenkaan kiinteistöjen tapauksessa liittyisi välitöntä kiinteistönmuodostamisvaikutusta, vaan jokainen 3D-kiinteistö olisi aina muodostettava kiinteistörekisterilaissa tarkoitetuksi rekisteriyksiköksi kiinteistötoimituksessa, käytännössä lohkomisessa.

Kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen ei olisi mahdollista muuta kuin asemakaava-alueella. Asemakaavan laatiminen yksin kunnalle kuuluvana tehtävänä estäisi käytännössä sen, että 3D-kiinteistöjä muodostettaisiin muille alueille. Asemakaavassa on lisäksi mahdollista luontevasti määrittää maanpinnan ala- tai yläpuolisen tilan koordinaatein (x, y, z) osoitettu sijainti ja sen ulottuvuus voidaan siten esittää yleisesti ymmärrettävällä tavalla. Asemakaavan

lopullinen toteuttaminen tapahtuisi rakennuskorttelissa normaalisti sitovan tonttijaon hyväksymisen jälkeen ja yksinomaan tonttijakoon perustuvan lohkomisen jälkeen. Asemakaavan laatimiseen liittyvää vuorovaikutusta, kuulemista ja ympäristövaikutusten arviointia koskevat sitovat menettelytapasäännökset tulevat prosessin kautta osaksi suunnittelutyötä ja vahvistavat kolmansien osapuolten intressien huomioon ottamista. Asemakaavalla voitaisiin ehdotuksen mukaan jatkossa mahdollistaa esineoikeudellisesti uusi yksikkö, jolla on omat, asemakaavassa määritetyt rajat ympärillään. Käytännössä hyvin tarkalla tasolla tällaisen yksikön rajat määriteltäisiin sitovassa tonttijaossa, joka voidaan laatia myös erillisenä. Kiinteistöoimituksessa muodostetun 3D-kiinteistön rajat määrittelevät yleensä sen, mitä 3D-kiinteistöön ainesosana kuuluu. Sanottu koskee esimerkiksi maanpinnan yläpuolista 3D-kiinteistön rajojen sisäpuolella olevaa rakennuksen osaa, vaikka rakennus kokonaisuutena on liitetty 3D-kiinteistön alapuolisen peruskiinteistön maapohjaan.

Maanalainen 3D-kiinteistö ei käsittäisi pelkästään maan alle louhittua avointa tilaa, vaan siihen luettaisiin ainesosina tietyt tilaa rajoittavat seinät, katto ja lattia, joiden paksuus osoitettaisiin asemakaavaan merkityillä koordinaateilla tai vastaavilla määräyksillä turvallisuusnäkökohdat huomioon ottaen. Näin saavutettaisiin kaksi tavoitetta. Toisaalta kiinteistörekisteriin merkitty kolmiulotteinen kiinteistö ei ole avoin tila, vaan fyysisesti määriteltävissä oleva esine, ja toisaalta tällaiseen maanalaiseen 3D-kiinteistöön sisältyisi sen säilymisen turvaava koskemattomaksi jäävä ympäröivä vyöhyke.

Maanpinnan (peruskiinteistöjaotuksen) yläpuolelle tulevan kolmiulotteisen kiinteistön ulottuvuus perustuu horisontaalisesti asemakaavassa osoitetuun aluevaraukseen ja vertikaalisesti asemakaavassa osoitetuun rakennusoikeuteen (kerrosala ja kerrosluku). Rakennuskorttelissa 3D-kiinteistön ulottuvuus tarkentuu tonttijaossa. 3D-kiinteistön lopullinen tarkka sijainti määräytyy vasta rakentamisen suunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Kiinteistörekisterin tunnistetietoihin sisällytettäisiin 3D-kiinteistön osalta muun muassa tiedot sen tasosijainnista, ala- ja yläpuolisista kiinteistöistä, korkeusasemasta sekä erillinen liitetiedosto, joka sisältäisi 3D-kiinteistön kolmiulotteisen mallin.

Oikeudellisesti maanalainen kolmiulotteinen kiinteistö erotettaisiin omaksi rekisteriyksikköseen peruskiinteistöön kohdistuvasta omistusoikeudesta joko peruskiinteistön omistajan kanssa tehtävän sopimuksen perusteella (MK 2:1:ssä tarkoitetulla luovutuksella) tai poikkeustapauksissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) nojalla lunastusoimituksessa. Myös KML 62 §:ssä säädetty tontinosan lunastaminen olisi mahdollinen, kuten 62 a ja 62 b §:n lunastusmenettelyt. Teknisesti maanalainen kiinteistö tai peruskiinteistön yläpuolinen kiinteistö erotettaisiin kiinteistöoimituksessa, useimmiten lohkomalla. Lohkominen olisi tarvittaessa myös mahdollista omistajalle itselleen tulevaa tarvetta varten. Yhteisomistuksen purkamistilanteessa olisi mahdollinen yhteisomistuksen purkamistai järjestelysopimuksen ja siihen liittyvän lohkomistoimituksen ohella myös halkomistoimituksen suorittaminen.

**20 §.** Lain 20 §:ssä on määritelty lohkomisen sisältö ja tarkoitus ja lisäksi määritelty yhteislohkominen. Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen tullessa mahdolliseksi, esitetään muutettavaksi lohkomista sekä määräälaa koskevaa sääntelyä siten, että se soveltuisi käytettäväksi myös kolmiulotteisesti määriteltyjen kokonaisuuksien lohkomiseen. Kiinteistöjärjestelmän yhtenäisyyden ja toimivuuden kannalta on oleellista, että kolmiulotteisesti määritellyt kiinteistöt olisivat oikeudellisilta ominaisuuksiltaan tässäkin yhteydessä mahdollisimman yhdenmukaisia perinteisten kiinteistöjen kanssa. Lain 20 §:n 1 momenttiin lisättäisiin tästä syystä maininta siitä, että rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätyn alueen ohella myös ”ulottuvuuksiltaan vaaka- ja pystysuunnassa määrätty kokonaisuus” muodostaa eri kiinteistöksi tai siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla.

Kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistön muodostaminen olisi kiinteistörekisterilain 2 §:n mukaisesti sidoksissa asemakaavaan sekä tonttijakoon. Kolmiulotteisia kiinteistöjä yleensä voitaisiin muodostaa vain, ellei kaavasta muuta johdu sekä tontteja vain, jos ne sisältyvät sitovaan tonttijakoon. Kolmiulotteiset kiinteistön osan luovutukset perustuisivat käytännössä aina vahvaan käsitykseen tulevan kaavoituksen sisällöstä. Kolmiulotteisesti määritellynkään määräälan osalta kiinteistöjen kirjaamisviranomaiselle ei lainsäädännössä kuitenkaan asetettaisi velvollisuutta arvioida kiinteistönmuodostamisen mahdollisuuksia vaihdannan kohteena olevan määräälan osalta. Riski siitä, että määräälasta ei ole mahdollista muodostaa lopullista kolmiulotteisesti määriteltä kiinteistöä, olisi siten luovutuksen osapuolilla itsellään kuten perinteistenkin kiinteistöjen osalta.

Lain 20 §:n toisen virkkeen mukaan tonttia muodostettaessa voidaan toimitusmiesten päätöksellä poiketa tonttijaosta vähäisessä määrin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Koska 3D-kiinteistöt muodostettaisiin lohkomalla ne yhdestä tai useammasta kaksiulotteisesta ”peruskiinteistöstä”, tulisi mainittua säännöstä tulkita 3D-kiinteistöjen osalta siten, että poikkeaminen on mahdollista vain saman peruskiinteistön tai samojen peruskiinteistöjen alueella.

**25 §.** Kiinteistönmuodostamislakia sovelletaan myös yhteismetsää koskeviin kiinteistötoimituksiin, jollei erikseen säädetä toisin. Lain 25 § sisältää säännökset panttioikeuden haltijan oikeudellisen aseman turvaamisesta yhteisen alueen lohkomisessa. Kun yhteismetsälain (109/2003) 37 § sisältää oman säännöksen panttioikeuden haltijan oikeudellisen aseman turvaamisesta tilanteessa, jossa yhteismetsästä luovutetaan alue tai yhteismetsä myydään, ei myytyä yhteismetsää tai siitä luovutettua aluetta lohkotaessa ole tarpeen soveltaa kiinteistönmuodostamislain 25 §:n 1 ja 2 momentin säännöksiä. Kun yhteismetsälaki (37/1991) on kokonaisuudessaan kumottu 1.3.2003 voimaan tulleella yhteismetsälaila 109/2003, pykälän 3 momentin viittaussäännös esitetään tarkistettavaksi voimassa olevaa yhteismetsälakia ja sen vastaavia säännöksiä koskeväksi.

**85 §.** Kiinteistönmuodostamislain voimassa oleva 85 § ehdotetaan tarkistettavaksi teknisesti siten, että säännöksen sisältämä viittaus kumottuun yhteismetsälakiin (37/1991) tarkistetaan viittaukseksi voimassa olevaan yhteismetsälakiin 109/2003.

**154 §.** Voimassa olevassa laissa säädetään kiinteistöoikeudellisen tyyppipakkoperiaatteen mukaisesti tarkasti niistä rasietyypeistä, joita voidaan perustaa kiinteistötoimituksissa ja joita voidaan merkitä kiinteistörekisteriin. Kun asemakaavassa määrätään maanpäällisen tai -alaisen kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisesta, kaavan laatimisen yhteydessä tulisi ensisijaisesti ratkaista ne järjestelyt, jotka ovat tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön tarkoituksenmukaisen käyttämisen turvaamiseksi. Erityisesti 3D-kiinteistöjen osalta kulkuyhteyksien järjestäminen tulisi olemaan useissa tapauksissa erikseen ratkaistava kysymys.

3D-kiinteistöä koskevat kulkuyhteyjärjestelyt voidaan järjestää maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tai ehdotettavassa 164 a §:ssä säädetyin kiinteistöjen yhteisjärjestelyin. Jos kulkuyhteys olisi mahdollista järjestää toisella kiinteistöllä olevaa rakennusta tai rakennelmaa hyödyntäen, tulisi kyseeseen MRL:n 158 §:ssä säännelty rakennusrasite.

Joissain tilanteissa kulkuyhteyden järjestämiseksi olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista käyttää KML:n mukaisia kiinteistörasitteita, joihin liittyy oikeus käyttää tietyllä tavalla toisen kiinteistön aluetta. Tämän mahdollistamiseksi ehdotetaan KML 154 pykälän 1 momentin 11 kohta muotoiltavaksi uudelleen siten, että kiinteistölle kulkuyhteyttä varten tarvittava alue asema-kaava-alueella voisi jatkossa olla myös kolmiulotteisesti määriteltä.

## 1.2 Kiinteistörekisterilaki

2 §. Lain 2 pykälän 1 momentissa säädetään kiinteistörekisteriin kiinteistöinä merkittävistä yksiköistä. Tähän asti kiinteistöjä ovat olleet poikkeuksetta ainoastaan maanomistukseen perustuvat tietyn tavoin yksilöidyt fyysiset maa-alueet, jotka on määritelty maan pinnan tasossa.

Ehdotettavan muutoksen mukaisesti rekisteriin voitaisiin jatkossa merkitä kiinteistöinä myös rajoiltaan sekä vaaka- että pystysuunnassa määrättyjä kokonaisuuksia, joihin ei sisälly varsinaista maan pinnan tasossa määriteltävää maa-aluetta. Rekisteriin merkintä edellyttäisi lisäksi kokonaisuuden sijaitsemista asemakaava-alueella sekä tontin osalta sisältymistä sitovaan tonttijakoon.

Nykyisin tunnetuista kiinteistöjen lajeista mainituin tavoin määrättyinä rekisteriin voitaisiin jatkossa merkitä tontteja, yleisiä alueita sekä lunastusyksiköitä. Rajoiltaan vaaka- sekä pystysuunnassa merkityt yksiköt tunnettaisiin *kolmiulotteisina kiinteistöinä (3D-kiinteistö)*. Edellä mainitut kiinteistön lajit tulevat käytännössä kattamaan kaikki sellaiset tilanteet, joissa kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen olisi tarkoituksenmukaista, eikä muiden kiinteistörekisterilain 2 §:ssä lueteltujen kiinteistötyyppien kolmiulotteisen muodostamisen mahdollistaminen ensi vaiheessa olisi tarpeen.

3D-kiinteistön rekisteriin merkitsemisen edellytyksenä olisi rekisteröitäväksi tarkoitettujen kiinteistön sijaitseminen asemakaava-alueella. Varsinaista mainintaa kaavassa siitä, että 3D-kiinteistöjen muodostaminen kaava-alueella on mahdollista, ei laissa edellytettäisi. Tällaisen vaatimuksen asettaminen edellyttäisi käytännössä kaavan muuttamista 3D-kiinteistöjen mahdollistamiseksi aina, kun kysymys on kaavasta, joka on laadittu ennen kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön laatimista, eikä tämä järjestelmän hyötyjen tehokkaan toteutumisen kannalta olisi mielekäästä.

Ainoana kaavoituksesta johtuvana rajoituksena kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiselle olisi se, että kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen ei saisi olla ristiriidassa olemassa olevan asemakaavan toteuttamisen kanssa. KRL 2 §:ään tämä periaate kirjattaisiin toteamalla sen toisessa momentissa kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen olevan mahdollista, ”ellei kaavan sisällöstä muuta johdu.” Tällainen tilanne olisi kysymyksessä esimerkiksi, kun alueen kaavanmukainen käyttötarkoitus olisi asuinpienalojen korttelialue, jonka rakennustehokkuus ei ilman kaavamuutosta käytännössä mahdollista kolmiulotteista kiinteistön muodostusta.

Säännöksen ehdotettu muotoilu olisi kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistön perussäännös. Kolmiulotteisesti määritellyn kiinteistön käsite tuotaisiin tässä lainsäädännön järjestelmään tarkoituksin määritellä se siten, että se vastaisi oikeudelliselta luonteeltaan mahdollisimman läheisesti perinteistä kaksiulotteisesti määriteltä kiinteistöä ja sitä koskien voitaisiin jatkossa soveltaa kattavasti jo voimassa olevaan lainsäädäntöön sisältyviä kiinteistöjä koskevia säännöksiä. Ellei asian luonteesta johtuvia erityisiä/pakottavia syitä olisi, tulisi 3D-kiinteistöjä käsitellä oikeudellisesti täysin samoin kuin perinteisiä 2D-kiinteistöjäkin. 3D-kiinteistön määrittelyminen samassa lainkohdassa muiden kiinteistöinä rekisteriin merkittävien yksiköiden kanssa, niitä vastaavalla tavalla, tekisi syntyvästä kokonaisjärjestelmästä mahdollisimman selkeän soveltaa ja minimoisi lainsäädäntöön tehtävien lisämuutosten tarpeen.

## 1.3 Maankäyttö- ja rakennuslaki

78 §. *Tonttijako*. Pykälässä säädetään tonttijaosta. Sen toisen momentin loppuun ehdotetaan uutta virkettä, josta käy ilmi mahdollisuus kolmiulotteiseen tonttijakoon ja kiinteistönmuodos-



tamiseen. Siinä todettaisiin, että sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen. Sitovassa tonttijaossa on mahdollista tehdä monenlaisia ja sekamuotoisia-kin ratkaisuja tonttien vaaka- ja pystysuuntaisten rajojen suhteen, järjestelmä olisi tältä osin joustava.

Pykälän viimeinen momentti, jossa on kielto soveltaa tonttijakoa koskevia säännöksiä maan-alaisen asemakaavan alueella, ehdotetaan kumottavaksi. Tämän seurauksena maanalaisissakin asemakaavoissa olevat rakentamistoimintaan varatut alueet voitaisiin jakaa tonteiksi, milloin se on tarpeen maankäytön järjestämiseksi.

Uudistusta ehdotetaan, koska kaupunkirakenne laajenee yhä useammin maan alle. Maanalaisen tilan käyttö ilmoitetaan asemakaavassa yleensä kolmiulotteisesti niin, että kaavamääräyksiin määritetään alueen, esimerkiksi liikennealueen, vertikaalinen suhde ja korkeusasema suhteessa saman alueen eri kerroksissa sijaitseviin muihin toimintoihin ja maan pinnalla olevaan toimintaan. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen avulla näitä maanalaisia tiloja voitaisiin jakaa kolmiulotteisiksi omistusoikeusyksiköiksi noudattaen kaavassa ja tonttijaossa osoitettuja kortteli- ja kiinteistörajajoja.

**79 §. Erillisen tonttijaon laatiminen.** Pykälässä säädetään erillisestä tonttijaosta. Sen 2 momentin mukaan valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi lisäämällä siihen uusi 3 momentti. Samalla nykyinen 3 momentti siirtyisi pykälän 4 momentiksi. Uuden 3 momentin mukaan muutakin tonttijaon ulkopuolista kuin 2 momentissa tarkoitettua kiinteistönomistajaa olisi kuultava, jos päätös voisi olennaisesti vaikuttaa tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Uutta momenttia sovelletaan vain, jos tonttijako tehdään kortteliin, jota koskee jo aikaisemmin tehty kolmiulotteinen tonttijako. Tämä rajoitus on kirjoitettu säännökseen. Samoin säännöksessä tuodaan esille, että kuulemisen piiriin mahdollisesti tuleva kiinteistö voisi sijaita tonttijakoalueen ylä- tai alapuolella tai sen sivulla. Kiinteistöjen sijainnin ilmoittaminen ei käytännössä rajaa momentin soveltamisalaa, mutta se tuo esille sen tosiasian, että kolmiulotteiset kiinteistöt voivat sijaita toistensa ala- ja yläpuolella tai rinnakkain, irti maan pinnasta.

Tavoitteena uudelle sääntelylle on varmistaa, että erillisessä tonttijakomenettelyssä kuullaan myös muita kuin tonttijakoalueeseen välittömästi rajautuvien kiinteistöjen omistajia, jos olennaisen vaikutuksen ehto täyttyy. Säännös olisi tarpeen hankkeen ylä- tai alapuolella tai siihen nähden rinnakkain sijaitsevien kiinteistöjen omistajien kuulemisen turvaamiseksi erityisesti silloin, kun kiinteistöt sijaitsevat tai voivat sijaita samassa rakennuksessa ja niiden käyttö on riippuvainen tonttijakoalueen kiinteistöjen käytöstä.

Pykälän 2 momentissa on säädetty tonttijaon laatimista koskevasta asetuksenantovaltuudesta. Tätä on käytetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n valtuussäännöksenä. Kyseisessä asetuksen 37 §:ssä on säädetty velvollisuudesta rajata tontti tonttijaossa katualueeseen. Lisäksi siinä on säädetty niistä tarkemmista perusteista, joiden avulla määritellään tonttien muoto ja koko. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi asetusta on tarpeen muuttaa katualueeseen rajoittumisen osalta, koska samassa rakennuksessa olevien kiinteistöjen kulkuyhteyksiä ei ole aina tarkoitus järjestää niin, että jokaisella olisi itsenäinen kulku suoraan katualueelle. Pykälässä tällä hetkellä olevat poikkeukset kulkuyhteyksivaatimuksesta eivät olisi riittävät 3D-kiinteistöjä sisältävissä rakennuksissa. Näin ollen säännöstä on tarpeen muuttaa niin, että ase-

tuksen vaatimuksia kulkuyhteyksien osalta ei sovellettaisi lainkaan 3D-kiinteistöihin. Käytännössä kulkuyhteyksistä rakennuksen sisällä sovittaisiin tonttijakoalueen kiinteistönomistajien kesken ja niistä huolehtimisen viranomaisvalvonta jäisi tonttijakoa myöhempiin vaiheisiin, eli rakennuslupamenettelyyn ja kiinteistön muodostamisvaiheeseen.

Saman asetuksenantovaltuuden perusteella on säädetty myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen 38 §, joka koskee tonttijakokarttaa. Siinä oleva vaatimus tontin pinta-alojen osoittamisesta on myös poistettava 3D-kiinteistöjen osalta, sillä 3D-kiinteistöille ei voida osoittaa pinta-aloja, jos niiden muoto on sellainen, että pinta-aloja ei voida yksiselitteisesti laskea.

**81 a §.** *Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 3D-kiinteistöä koskeva 81 a §, jossa säädettäisiin oikeudesta poiketa 81 §:n mukaisista tonttijaon oikeusvaikutuksista. Lain 81 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa ja pykälän 2 momentin 2 kohdan mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Uudessa pykälässä ehdotetaan poikettavaksi näistä kohdista, kun asia koskee 3D-kiinteistöjä sisältävää hanketta ja sen rakennuslupamenettelyä.

Maanpäällinen 3D-kiinteistö ja sen rakentaminen voi poiketa perinteisestä tontista ja sen rakentamisesta. Perinteisesti rakennus on rakennettava tontin alueelle tietyn etäisyyden päähän rajoista ja tonttiin kuuluu yleensä piha-alue ja muita ulkoalueita. Yksi kolmiulotteisen tonttijaon muoto olisi jakaa rakennettava tai jo rakennettu rakennus omistusoikeusyksiköihin niin, että yhden rakennuksen sisällä on useampi kiinteän omaisuuden yksikkö eli kiinteistö. Nämä voisivat sijaita rakennuksessa päällekkäin, vierekkäin tai sisäkkäin. Tällaisella kiinteistöllä ei olisi yleensä ulkoalueita eikä sille voisi käytännössä rakentaa rakennusta tai sen osaa täysin itsenäisesti, käyttämättä hyödyksi tai ottamatta huomioon ylä- ja alapuolella olevia kiinteistöjä. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen myötä rakennuksessa voisi olla monta kiinteistönomistajaa, joista kukin omistaisi vain oman tilansa ja siihen liittyvät rakenteet.

Rakennuslupaharkinnassa valvotaan tonttijaon noudattamista ja sitä, että omistaja hallitsee koko rakennuspaikkaa. Näitä vaatimuksia olisi kolmiulotteisen tonttijaon alueella tulkittava ottaen huomioon edellä kuvattu omistamisen tapa. Omistajanhallinta ja tonttijaon noudattaminen täytyisivät, kun 3D-kiinteistön omistaja hallitsee omaa tilaansa ja kun tätä koskeva rakennuslupahakemuksen mukainen rakennuksen osa on tilan rajojen sisällä. Tämä lähtökohta on pidettävä mielessä tulkittaessa 81 ja 81 a §:ää kolmiulotteisen tonttijaon alueella.

Lain 81 a §:n 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi poikkeus vaatimuksesta, jonka mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Kun tontin rajat tarkentuisivat rakentamisen aikana, voitaisiin lopulliset oikeat rajat vahvistaa kiinteistönmuodostuksessa. Kiinteistönmuodostamisasetuksen 20 §:n mukaan tontin muodostamista tarkoittavassa kiinteistötoimituksessa voidaan asianosaisten suostumuksella tehdä tontin rajoihin sitovasta tonttijaosta poiketen vähäisiä tarkistuksia sen johdosta, että tontin tai rakennusalan soveltuvuus toteutettavaan rakennushankkeeseen taikka olemassa olevat rakennukset, rakennelmat, puusto, istutukset, kulkuyhteydet, maanalaiset johdot tai muu vastaava syy edellyttää poikkeamista tonttijaosta. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan myös säädettäväksi, että rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Säännös olisi tarpeen sen varmistamiseksi, että tontin rekisteröinti tapahtuisi heti, kun tontin rajat ovat rakentamisen myötä tarkentuneet.

Ehdotettavan 81 a §:n 2 momentissa säädettäisiin, että 3D-kiinteistön sisältävissä hankkeissa tonttijaosta saisi 81 §:n 1 momentin estämättä poiketa vähäisessä määrin, jos ne naapurikiinteistöjen omistajat, joiden vahingoksi rajojen ylitys tapahtuu, antavat tähän suostumuksensa.

Samalla sallittaisiin sitä vastaava poikkeus 81 §:n 3 momentin mukaisesta rakennuspaikan hallinnan vaatimuksesta. Säännös olisi tarpeen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen luonteen vuoksi. Siinä rakennuksen ja tontin rajat olisivat yleensä käytännössä samat, jos tavoitteena on jakaa tuleva rakennus useaksi kiinteistöksi. Rakennuslupavaiheessa voi ilmetä rakennustekninen tai muu tarve rakentaa rakennuksen rajaseinä tonttijaon rajoista hieman poiketen. Jos samalla jossain kohdassa mennään tonttijaon mukaisen tontin rajojen ulkopuolelle, ollaan välittömästi naapurin puolella. Joustavuuden lisäämiseksi ehdotetaan, että tonttijaon rajoista voidaan poiketa tällaisissa tapauksissa naapurin suostumuksella, ilman että on tarve ryhtyä ensin tonttijaon muuttamiseen. Hieman muuttunut rajan paikka voidaan vahvistaa kiinteistönmuodostuksessa kiinteistönmuodostamislain 20 §:ssä säädetyin edellytyksin, eli muodostetun kiinteistön rajat vastaisivat oikeaa, rakentamisen aikana muutettua rajajakoa. Momentin loppuun ehdotetaan lisättäväksi informatiivinen viittaus kiinteistönmuodostamislain 20 §:ään.

Vähäisen poikkeamisen mahdollisuutta ei ole tarpeen soveltaa käytännössä, jos hankkeessa edetään niin, että tonttijako ja rakennuslupamenettely viedään läpi rinnakkain ja tonttijaossa voidaan hyödyntää samoja piirustuksia kuin rakennuslupamenettelyssä. Tällainen menettelytapa on käytännössä järkevä, jos rakennushanke etenee yhtenä kokonaisuutena ja jos osapuolet haluavat jättää joustoa rakennussuunnitteluun. Liian aikainen tonttijako aiheuttaisi näissä tilanteissa tarpeen muuttaa tonttijakoa, jos rajojen muuttamisen tarve olisi vähäistä suurempi.

**133 §. Kuuleminen ja lausunnot.** Pykälässä säädetään naapurien kuulemisesta rakennuslupamenettelyssä. Sen uudeksi 2 momentiksi ehdotetaan lisättäväksi kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen naapurin käsitteen laajentaminen. Samalla nykyiset 2-4 momentit siirtyvät 3-5 momenteiksi.

Voimassa olevan 1 momentin mukaan naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Tämä säännös pysyisi entisellään. Ehdotettavan 2 momentin mukaan naapuri voisi olla 1 momentissa säädetyin lisäksi rakennuspaikan ylä- tai alapuolella olevan kiinteistön omistaja tai haltija, vaikka tämä ei olisikaan välitön rajanaapuri. Vastaavasti rakennuspaikkaan nähden rinnakkaisen, samassa korttelissa sijaitsevan kiinteistön omistaja ja haltija voisi olla naapuri, vaikka kyseessä ei olisi välitön rajanaapuri. Tämän uuden 2 momentin soveltamiselle on asetettu kuitenkin rajoituksia. Ensinnäkin momenttia sovelletaan vain, jos rakennetaan korttelissa, johon on tehty kolmiulotteinen tonttijako. Toisin sanoen ollaan korttelissa, jossa voidaan perustaa tai on jo perustettu kolmiulotteisia kiinteistöjä. Toinen rajoitus koskee kuultavan naapurin käsitteen kytkemistä siihen, kuinka olennaisia vaikutuksia hankkeesta aiheutuu. Tätä momenttia sovellettaessa naapurina pidetään vain sellaista kiinteistönomistajaa tai -haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös vaikuttaa olennaisesti.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi voi syntyä tilanne, jossa hanke vaikuttaa samassa rakennuksessa sijaitsevan, sen ylä- tai alapuolella tai sen sivulla olevan kiinteistön käyttöön olennaisesti. Kiinteistöjen käyttö voi olla rakennusteknisesti, yhteisjärjestelyjen vuoksi tai muusta syystä vahvasti kytköksissä toisiinsa. Tällaista vahvasti kytköksissä olevaa kiinteistönomistajaa on tarpeen kuulla menettelyssä, jos luvanvarainen hanke vaikuttaa näihin yhteisiin asioihin olennaisesti. Vastaavasti, sama tilanne voi koskea rakentamatonta kiinteistöä, jos asemakaavan tai muun viranomaispäätöksen perusteella on pääteltävissä, että kiinteistöjen rakentaminen tai muu käyttö perustuu olennaisesti niiden väliseen yhteistyöhön ja yhteisiin järjestelyihin.

**158 a §. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen rasite.** Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi uudesta kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellisesta rasitteesta. Tällainen rakennusrasite voitaisiin perustaa ilman 158 §:n 1 momentissa säädettyä

asianosaisten suostumusta. Muutoin rasitteen perustamisessa olisi noudatettava 158 §:ssä säädettyä. Rasite voitaisiin siten perustaa vain, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Asemakaavan edellyttämä rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi mahdollisuudesta hakea rasitteen perustamista, jos rasite on tarpeellinen kiinteistöjaotuksen kolmiulotteisuuden vuoksi. Rasite voi olla tarpeen, kun samassa rakennuksessa sijaitsee useita sisäkkäisiä, päällekkäisiä tai rinnakkaisia kiinteistöjä. Näitä kiinteistöjä ei käytännössä voida käyttää itsenäisesti, vaan niiden rakentaminen, päivittäinen käyttö ja ylläpito edellyttää oikeutta käyttää naapurikiinteistöjä esimerkiksi kulkemiseen ja rakenteisiin tukeutumiseen.

Vanhastaan pakkorasite on voitu perustaa lain 159 §:n nojalla, jos asemakaava sitä edellyttää, muun muassa kulkuyhteyden järjestämiseksi. Samaa asemakaavaperustetta voidaan käyttää myös kolmiulotteisilla kiinteistöillä, jos kolmiulotteisuus perustuu asemakaavaan. Voi kuitenkin olla tilanteita, joissa kaavassa ei vielä ole otettu kantaa kiinteistönmuodostamiseen vaan kolmiulotteisuus kiinteistöjen toteutusmuotona päätetään vasta erillisessä tonttijaossa. Näitä tilanteita varten tarvitaan itsenäinen, 3D-kiinteistönmuodostamiseen liittyvä pakkorasiteperuste.

Lähtökohtana on edelleen, että kiinteistöjen välisistä käyttö- ja muista oikeuksista sovitaan kiinteistöjen keskinäisissä rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksissa. Oikeus hakea pakkorasitetta tai -yhteisjärjestelyä olisi käytännössä niitä poikkeuksellisia tilanteita varten, joissa sopimukseen ei jostain syystä päästäisi.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:ssä on säädetty tarkemmin rakennusrasitteista. Asetuksen pykälässä on tyhjentävä 8-kohtainen luettelo niistä rasitetyypeistä, joita voidaan perustaa. Sinne olisi asetusmuutoksin tarpeen lisätä 3D-kiinteistönmuodostamista palveleva rasite uutena rasitetyyppinä. Rakennuksen sisäinen kiinteistöjako voi aiheuttaa tarpeen perustaa uuden tyyppisiä rasitteita, joilla taataan rakennuksessa oleville kiinteistöille riittävä varmuus kiinteistön käyttömahdollisuuksista myös omistajanvaihdostilanteissa ja silloin, kun sopimukseen ei päästä.

**164 a §.** *Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uudeksi yhteisjärjestelyn perusteeksi kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen. Järjestely olisi mahdollinen, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi. Tarve voi syntyä, jos kolmiulotteisesti muodostetut kiinteistöt sijaitsevat esimerkiksi samassa rakennuksessa sisäkkäin, päällekkäin tai rinnakkain. Tällaisen kiinteistön käyttö ei yleensä ole mahdollista, ellei rakentamista, päivittäistä käyttöä ja tulevaa ylläpitoa voida hoitaa ainakin osittain hyödyntäen samassa rakennuksessa sijaitsevien muiden kiinteistöjen rakenteita ja tiloja, joko itsenäisesti tai yhteisesti muiden kiinteistönomistajien kanssa. Yhteisjärjestelyä hyödyntävät kiinteistöt voivat olla rajoiltaan kaksi- tai kolmiulotteisia, kunhan järjestelyn tarpeen takana on jokin alueella oleva 3D-kiinteistö.

Jos 3D-kiinteistöt on otettu huomioon jo asemakaavassa, käy järjestelyn perusteeksi vaihtoehtoisesti asemakaavan toteuttaminen. Koska 3D-kiinteistöjen käytöstä voidaan päättää ilman nimenomaista asekaavamainintaa, ei tämä peruste kuitenkaan riitä kattamaan kaikkia tarvittavia tilanteita.

Pykälän 2 momentin mukaan yhteisjärjestelyssä noudatettaisiin muutoin, mitä 164 §:ssä säädetään. Mainitun 164 §:n 1 momentissa säädetään järjestelyn perusteen lisäksi sen vireille tu-

losta ja menettelystä, 2 momentissa järjestelysuunnitelmasta, 3 momentissa yhteisjärjestelyn määräämisen edellytyksistä ja järjestelyyn liittyvistä korvauksista ja 4 momentissa järjestelyllä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä. Näitä säännöksiä sovellettaisiin jatkossa myös kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellisiin yhteisjärjestelytilanteisiin.

**164 b §.** *Yhteisjärjestelyn muuttaminen ja poistaminen.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, jossa säädettäisiin yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta. Päätöksen asiassa tekisi ehdotuksen mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen, eli sama taho joka vastaa yhteisjärjestelyn perustamisesta ja myös rakennusrasitteiden perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta.

Yhteisjärjestelyn muuttamisen ja poistamisen perusteista säädettäisiin pykälän 1 momentissa. Perusteet olisivat samat kuin 160 §:n mukaiset rakennusrasitteen muuttamisen ja poistamisen perusteet. Lakiteknisesti tämä toteutettaisiin viittaamalla 160 §:ään.

Lain 160 §:n 1 momentin mukaan rakennusrasitteen muuttaminen tai poistaminen voi perustua ensinnäkin asianosaisten sopimukseen. Tällöin rakennusvalvontaviranomainen valvoo, sopimuksen olemassaolon lisäksi, että toimenpide ei vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista. Saman 160 §:n 2 momentin mukaan rasitteen muuttaminen tai poistaminen on mahdollista ilman oikeuden haltijan suostumustakin, jos rasite on käynyt tarpeettomaksi, siitä johtuva haitta on tullut kohtuuttomaksi eikä muutoksesta aiheudu oikeuden haltijalle huomattavaa haittaa tai jos rasite vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Edellä kuvatut 160 §:n mukaiset perusteet ovat luonteeltaan sillä tavoin yleisiä, että ne soveltuvat hyvin myös yhteisjärjestelyn muuttamista ja poistamista koskeviin tilanteisiin.

Uusi 164 b § koskisi kaikkia tämän lain mukaisia yhteisjärjestelyitä, eli 103 k §:ssä säädettyä hulevesien hallinnan yhteisjärjestelyä, 164 §:ssä säädettyä asemakaavan toteuttamisesta johtuvaa yhteisjärjestelyä ja 164 a §:ssä säädettyä kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen vuoksi tarpeellista yhteisjärjestelyä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:ään, joka koskee rakennusrasitteiden ja yhteisjärjestelyn kiinteistörekisteriin merkitsemistä, on tarpeen lisätä viittaus 164 a §:ään ja tähän pykälään. Tätä varten tarvittavasta asetuksenantovaltuudesta ehdotetaan säädettäväksi pykälän 2 momentissa.

**194 §.** *Valitusoikeus erillisestä tonttijaosta.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen valitusoikeuden muutos. Valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymisestä on pykälän nykyisen sanamuodon mukaan 1) samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla, 2) vastapäisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen sekä 3) kunnalla.

Muutosta ehdotetaan pykälän 2 kohtaan niin, että se koskisi muutakin kuin vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa tämän etuihin tai oikeuksiin. Tällä muutoksella valitusoikeuden piiriin voisivat tulla sellaiset omistajat, joiden kiinteistö sijaitsee samassa rakennuksessa tonttijaon kohteena olevan kiinteistön kanssa. Samoin valitusoikeuden piiriin voisivat tulla ne omistajat, joiden kiinteistöjä ei vielä ole rakennettu, silloin jos rakentaminen aikanaan tapahtuu monen kiinteistönomistajan hankkeena yhteen rakennukseen. Tällainen tilanne ilmenee yleensä asemakaavasta ja tonttijaosta. Kiinteistönomistajalla

olisi valitusoikeus, vaikka kiinteistö ei rajoittuisi tonttijaon alueeseen, jos päätös voisi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

#### **1.4 Laki palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi**

**1 §.** Pykälässä ehdotetaan kumottavaksi 31 päivänä joulukuuta 1926 annettu ja 1 päivänä tammikuuta 1927 voimaan tullut laki palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi (340/1926).

Palstatilajärjestelmä perustettiin vuoden 1864 osittamisasetuksella (OA) ja lakkautettiin vuoden 1926 lopussa, jolloin palstatilan muodostamista koskevat 26.10.1916 annetun ja vuoden 1917 alusta voimaan tulleen jakolaitosasetuksen (1916/82) säännökset kumottiin nyt kumottavaksi ehdotetulla lailla. Koko maassa muodostettiin noin 75000 palstatilaa järjestelmän voimassa-oloaikana 19.12.1864 - 31.12.1926. Palstatilat olivat maa- ja metsätaloudellisesti ja maaverojen kannalta epäitsenäisiä, usein pieniä tiloja, joiden muodostaminen oli aikanaan lainsäädännöllisesti paljon vapaampaa kuin varsinaisten tilojen. Palstatilat olivat enimmäkseen asuntotiloja ja huvilatiloja. Kun kantatilan maavero pysyi palstatilan erottamisesta huolimatta entisellään, palstatilan omistajan oli maksettava osuutensa kantatilan maaverosta lahjaverona kantatilan omistajalle. Kun maavero lakkautettiin lailla (1924/295), tuli myös palstatilajärjestelmän lakkauttaminen ajankohtaiseksi osana verotusjärjestelmän kokonaisuudistusta.

Koska palstatilajärjestelmän voimassaoloaikana muodostettujen palstatilojen muuttaminen itsenäisiksi tiloiksi on saatettu loppuun palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi annetulla lailla, laki esitetään kumottavaksi.

**2 §.** Pykälässä säädetään lain voimaantulosta. Laki ehdotetaan tulemaan voimaan vuonna 20 .

#### **2 Tarkemmat säännökset ja määräykset**

Maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotettavan uuden 164 b §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää yhteisjärjestelyn muuttamisen ja poistamisen rekisteröinnistä.

#### **3 Voimaantulo**

Ehdotettavat lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan päivänä kuuta 2017.

#### **4 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys**

##### **4.1 Omaisuuden suoja**

Esityksen tarkoituksena on kolmiulotteisen kiinteistöjaotuksen mahdollistaminen asemakaava-alueella kaavamääräyksien ja niitä vastaavan sitovan tonttijaon avulla. Lainuudistuksen yhteydessä keskiössä on erityisesti omaisuuden suojaa koskeva perustuslain 15 §. Pykälän 1 momentin nojalla jokaisen omaisuus on turvattu. Esityksellä ei puututtaisi perustuslain 15 §:ssä säädettyyn omaisuuden suojaan, koska kolmiulotteista kiinteistöjaotusta koskeva kaavamääräys sekä jo asemakaavan yhteydessä laadittu sitova tonttijako olisivat nykyistä asemakaavamenettelyä vastaavan käsittelyprosessin kohteena. Lisäksi asemakaavoituksella omistajan oman omaisuutensa käyttövaltaan tapahtuva puuttuminen ei muuttuisi nykyisestä kolmiulotteisen kiinteistöjaotuksen mahdollistamisella lainsäädännössä.

Lähtökohtana kolmiulotteiseen kiinteistöjaotukseen perustuvien hankkeiden toteuttamisessa olisi peruskiinteistön eli 2D-kiinteistön omistus, jonka ulottuvuus maan ylä- ja alapuolelle

vastaisi nykyistä oikeuskäytännössä ja -tieteessä muotoutunutta käsitystä maa- ja vesialueiden omistusoikeuden ulottuvuudesta. Mahdollisen kolmiulotteisen kiinteistön omistaja johtaisi aina oikeutensa peruskiinteistön omistajalta, joka kiinteistön luovutuksessa toimisi luovuttajana ja jonka omistamaan peruskiinteistöön mahdollinen lohkomistoimitus tai halkomistoimitus kohdistuisi, kun asemakaavan mukaista kolmiulotteista kiinteistöä muodostetaan. Kolmiulotteinen kiinteistö olisi tilavuudeltaan ja rajoiltaan yksikäsitteinen ja suljettu, jolloin mahdolliset oikeudet kolmiulotteisen kiinteistön ympärille oikeuttaisivat edelleen peruskiinteistön omistajaa, ellei tämä olisi tehnyt muita kolmiulotteisen kiinteistön tai rajoitetun käyttöoikeuden luovutuksia. Mitään uusia peruskiinteistön omistajan omaisuudensuojaa rajoittavia tai rajoittamisen mahdollistavia oikeusperusteita ei 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistamiseksi esitetä. Kolmiulotteisen asemakaavan vahvistaminen ei myöskään sellaisenaan merkitsisi sitä, että esimerkiksi maanalaisen tilan omistusoikeus asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisella siirtyisi pois peruskiinteistön omistajalta. Kuten yleisesti asemakaava-alueella omistusoikeuden siirtoon kolmiulotteisen kiinteistöjaotuksen toteuttamisessa tarvittaisiin joko oikean omistajan (yleensä lainhuudon haltijan) tekemä vapaaehtoinen luovutus tai lunastus tällaiselta omistajalta täyttä korvausta vastaan taikka muu maankäyttö- ja rakennuslakiin jo nykyisin perustuva omistuksen siirtymismenettely, kuten esimerkiksi katualueiden osalta, ks. MRL 94 §.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistava lainsäädäntö ei edellä mainituilla perusteilla vaikuttaisi lainkaan kiinteistöjen omistajien perustuslain 15 §:n mukaiseen suojaan. Nykyiseen kiinteistönmuodostamiseen liittyvät mahdollisuudet rajoittaa kiinteistön omistajan omaisuudensuojaa säilyvät käytännössä ennallaan, eikä niihin esitetä tässä yhteydessä muutoksia. Omistusoikeuden syntymekanismeihin, suojaan, luovuttamiseen tai rajoittamisen edellytyksiin ei nyt tehdyillä ehdotuksilla esitetä muutoksia.

Maankäyttö- ja rakennuslakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen rakennusrasite saadaan perustaa pakkorasitteena, eli ilman asianosaisten sopimusta (158 §). Myös kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestelmääräys voidaan antaa ilman sen kiinteistön omistajan suostumusta, jonka kiinteistön käyttöä määräys rasittaa (164 a §). Säännökset rajoittavat naapurikiinteistöjen oikeutta käyttää kiinteistöään mutta ovat tarpeen, jotta kolmiulotteista kiinteistöä voi kaikissa tilanteissa käyttää taloudellisesti järkevästi. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen myötä voi syntyä kiinteistöjä, joiden käyttö perustuu kulkuoikeuksiin toisen kiinteistön läpi ja muihin toisen kiinteistön käyttöä rasittaviin ratkaisuihin. Yleensä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sovitaan, joten pakkorasite tai -järjestely tulee harkittaviksi, jos sopimukseen ei päästä. Voimassa olevassa laissa pakkorasite voidaan perustaa, jos se on asemakaavan edellyttämä ja tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle. Yhteisjärjestelykin on kytketty voimassa olevassa laissa asemakaavaan niin, että se voidaan perustaa jos asemakaavan toteuttaminen sitä vaatii ja se edesauttaa pysyvästi usean kiinteistön käyttöä. Rakennusrasite ja yhteisjärjestely voidaan lisäksi määrätä vain, jos se on kohtuullista rasituksen kohteeksi joutuvan kiinteistön kannalta. Samat edellytykset asemakaavaperustetta lukuun ottamatta koskisivat nyt ehdotettavia kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellisia rasitteita ja yhteisjärjestelyitä. Rasitteen on oltava tarpeellinen oikeuden saajalle. Lisäksi tällaisen rakennusrasitteen saa perustaa vain, jos siitä ei aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Vastaavan yhteisjärjestelyn edellytyksenä on, että se edesauttaa pysyvästi oikeutetun kiinteistön käyttöä ja että siitä ei aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Ehdotetut säännökset ovat tarpeelliset ja hyväksyttävät perustuslain 15 §:n omaisuuden suojan turvaamisen kannalta.

#### **4.2 Vastuu ympäristöstä**

Perustuslain 20 §:n mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Säännöstä pidetään lähinnä julistuksenomaisena, ja se saa

tarkemman sisältönsä aineellisessa lainsäädännössä. Pykälän 2 momentin mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

Asemakaavoitus kaavamääräyksineen vaikuttaa fyysiseen ympäristöön. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (ks. MRL 54 §) yhdyskunnan kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota luonnonvarojen säästeliääseen käyttöön ja siihen, että asemakaavoituksen ympäristölle aiheuttamat haitat jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Kokonaan uuden alueen detaljisuunnittelussa tai merkittävässä olemassa olevan yhdyskunnan muutoshankkeessa on arvioitava hankkeen vaikutukset ympäristöön ja tehtävä tarvittavat suojaustoimet. Myös asemakaavan toteuttamisessa tulee ottaa huomioon ympäristönäkökohdat.

Kunta kantaa edellä esitetyllä tavalla vastuun ympäristöstä, ja lakiehdotus kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistamiseksi asemakaava-alueella täyttää perustuslain vaatimukset tässä suhteessa.

### **4.3 Oikeusturva**

Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Perustuslain 21 §:n 2 momentin mukaan käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon taakeet turvataan lailla.

Tonttijaon ja rakennuslupamenettelyn kuulemis- ja muutoksenhakuoikeuksia ehdotetaan täydennettäväksi niin, että kiinteistönomistajan oikeus tulla kuulluksi ja oikeus hakea muutosta turvataan, kun päätös voi vaikuttaa olennaisesti kiinteistön käyttöön. Voimassa olevassa laissa nämä oikeudet on osittain rajattu muodollisin rajauksin välittömiin rajanaapureihin ja vastapäisiin kiinteistöihin. Tällainen rajausta ei takaa riittävää oikeusturvaa niissä kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen tilanteissa, joissa kiinteistöt sijaitsevat samassa korttelissa olematta kuitenkaan välittömästi toistensa rajanaapureita. Kiinteistön käyttö voi näissä tilanteissa olla vahvasti riippuvainen rakennuksessa olevan muun kiinteistön käytöstä ja niistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista, joita tämän tilanteen hallintaa varten on perustettu. Jos kiinteistöjen tonttijaon muutos tai rakennuslupaa edellyttävä toimenpide vaikuttaa olennaisesti samassa korttelissa olevan toisen kiinteistön käyttöön, on tälle annettava asiallisena asianosaisena oikeus tulla kuulluksi ja oikeus hakea päätökseen muutosta. Joskus tämä tarve voi koskea rakentamatonta-kin kiinteistöä, jos asemakaavasta ilmenee, että kiinteistöt tulevat todennäköisesti sijoittumaan samaan rakennukseen. Täydennyksiä ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:ään erillisestä tonttijaosta ja 133 §:ään kuulemisesta rakennuslupa-asiassa sekä 194 §:ään erillisen tonttijaon valitusoikeutta koskien.

Tulevaisuudessa voitaisiin määrätä kolmiulotteisesta kiinteistöjaotuksesta tietyllä rajatulla asemakaava-alueella. Sääntelyjä asiasta voitaisiin antaa kaavan yhteydessä sitovalla tonttijaolla, joka voidaan saada lainvoimaiseksi myös erillisessä prosessissa. Jokaisella kiinteistönomistajalla ja kuntalaisella on oikeus tehdä muistutus kaavan valmisteluvaiheessa ja oikeus tehdä kunnallisvalitus asemakaavapäätöksestä hallintolainkäyttötietä. Erillistä sitovaa tonttijakoa koskien varsinainen asianosainen tulee laatimisprosessin aikana kuulluksi ja on valittamiseen oikeutettu hallintovalituksin hallintolainkäyttötietä. Erillisen sitovan tonttijaon laatijaa koskee maankäyttö- ja rakentamisasetuksen 37 §:n 3 momentissa säädetty kelpoisuusvaatimus, joka osaltaan lisää asiaan osallisten oikeusturvaa.



Kolmiulotteisen kiinteistön muodostamista koskevassa kiinteistötoimituksessa asianosaisina voivat olla kiinteistön omistajat ja muut, joiden etua tai oikeutta toimitus koskee. Toimituksen päätökset koskisivat muun ohella rajojen sijaintia, kiinteistön muuta ulottuvuutta ja joskus myös lunastuskorvauksia. Kiinteistötoimituksessa tehtyihin virkamiesvaltuuksin toimivan toimitusinsinöörin päätöksiin tyytymätön asianosainen voi valittaa maoikeuteen ja valitusluvan saatuaan korkeimpaan oikeuteen.

Edellä esitetyn perusteella katsotaan, että esitetyt lakien muutokset voidaan säätää tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

# 1.

## Laki

### kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan kiinteistönmuodostamislain, (554/1995) 2, 20, 25, 85 ja 154 §, sellaisena kuin niistä ovat 2 § osaksi laeissa 332/1999, 914/2011 ja 1134/2013, 20 § osaksi laeissa 322/1999 ja 914/2011, 25 § osaksi laissa 1188/1996 sekä 154 § osaksi laissa 914/2011, seuraavasti:

#### 2 §

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteistöllä* sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä *tai muuta yksikköä*, joka kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja *muulla rekisteriyksiköllä* muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (*kiinteistön ulottuvuus*);

2) *yhteisellä alueella* aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin;

3) *tontilla* sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin;

4) *yleisellä alueella* kunnan omistamaa kiinteistöä, joka on muodostettu asemakaavassa katualueeksi, toriksi tai katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, loma- ja matkailualueeksi, suojelualueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai vesialueeksi osoitetusta alueesta tai sen osasta ja joka on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin;

5) *rekisterikylällä* niiden rekisteriyksiköiden muodostamaa kokonaisuutta, jotka oli merkitty maarekisterissä samaan kylään;

6) *maaoikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää isojaolla jakamattoman maa-alueen omistusyksikköä; sekä

7) *vesioikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa, ennen isojakoa perustettua lahjoitusmaata, isojaossa valtiolle erotettua liikamaata, liikamaalle isojaon jälkeen perustettua uudistaloa, isojaon ulkopuolelle jätettyä valtion metsämaata sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää vesialueen omistusyksikköä, jonka omistusoikeutta ei ole jaettu.

#### 20 §

Rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätty alue *tai vaaka- ja pystysuunnassa ulottuvuusiltaan ja sijainniltaan määrätty kokonaisuus (määräala)* muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Sitovan tonttijaon mukainen tontti muodostetaan lohkomalla tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella. Tonttia muodostettaessa voidaan toimitusmiesten päätöksellä poiketa tonttijaosta vähäisessä määrin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää useita määräaloja joko samasta tai useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta (*yhteislohkominen*). Lohkomalla muodostettava tontti tai yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä.

Luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa *koskittila*.

#### 25 §

Yhteisestä alueesta lohkominen saadaan suorittaa, jos osakaskiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka mainittujen kiinnitysten lisäksi vain yhteen osakaskiinteistöön kohdistuu yhteiskiinnityksiä huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä.

Yhteisestä alueesta lohkominen voidaan suorittaa myös silloin, kun lohkokiinteistö vapautetaan vastaamasta osakaskiinteistöjen kiinnityksistä kokonaan tai siten, että sitä jäävät rasittamaan vain 1 momentissa tarkoitetut kiinnitykset.

Yhteismetsälain (109/2003) 33 §:n 1 tai 2 momentin nojalla myytyä yhteismetsää tai yhteismetsästä luovutettua aluetta koskeva lohkominen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään.

#### 85 §

Jako-osakkaille, jotka siitä sopivat, saadaan muodostaa heille annettavista metsätalouden harjoittamiseen soveltuvista tiluksista yhteismetsälaisissa (109/2003) tarkoitettu yhteismetsä noudattaen soveltuvien osin, mitä 10 luvussa säädetään.

#### 154 §

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle *pysyvänä rasiitteena* oikeus:

- 1) talousveden ottamiseen;
- 2) talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 3) veden johtamiseen maan kuivattamista varten;
- 4) viemärijohdon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 5) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 6) ajoneuvojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen sekä asemakaava-alueella yhteispihaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen;
- 7) kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen;
- 8) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen;
- 9) väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 10) jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen; sekä
- 11) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella, joka voi olla myös kolmiulotteisesti määritelty rasiteoikeus.

Jos 1 momentissa tarkoitetun oikeuden perustamista pysyvänä rasiitteena ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttumisen vuoksi tai muusta erityisestä syystä ole pidettävä tarkoitukseenmukaisena, voidaan sanottu oikeus perustaa määräaikaisena rasiitteena. Toimituksessa on määrättävä se ajankohta, johon saakka määräaikainen rasite on voimassa. Jos on tarpeen, toimituksessa voidaan myös määrätä se tapahtuma, jonka johdosta määräaikainen rasite lakkaa ennen määräajan päättymistä.

Rakennusrasitteista säädetään erikseen. \_\_\_\_\_

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . \_\_\_\_\_

## 2.

# Laki

## kiinteistörekisterilain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 § sellaisena kuin se on osaksi laeissa 559/1995, 274/1998, 448/2000 sekä 375/2016, seuraavasti:

### 2 §

Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä:

- 1) tilat;
- 2) tontit;
- 3) yleiset alueet;
- 4) valtion metsämaat;
- 5) valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain (1096/1996) tai sitä ennen voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet (*suojelualue*);
- 6) lunastuksen perusteella erotetut alueet (*lunastusyksikkö*);
- 7) yleisiin tarpeisiin erotetut alueet;
- 8) erilliset vesijätöt; sekä
- 9) yleiset vesialueet.

Edellä 1 momentissa tarkoitetuista kiinteistöjen laaduista tontit, yleiset alueet sekä lunastusyksiköt voivat olla rajoiltaan sekä vaaka- että pystysuunnassa määrättyjä kokonaisuuksia (*kolmiulotteinen kiinteistö*). Kolmiulotteiset kiinteistöt merkitään rekisteriin, jos ne sijaitsevat asemakaava-alueella, eikä asemakaavan sisällöstä muuta johdu. Kolmiulotteisen tontin merkintä rekisteriin edellyttää lisäksi sen sisällymistä sitovaan tonttijakoon.

Muina rekisteriyksikköinä merkitään kiinteistörekisteriin yhteiset alueet sekä yleisistä teistä annetussa laissa (243/1954) ja maantielain (503/2005) 58 §:n 2 momentissa tarkoitetut tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

### 3.

## Laki

### maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 78, 79, 133 ja 194 §, sellaisena kuin niistä ovat 79 § osaksi laissa 476/2004 ja 133 § osaksi laissa 1589/2009, sekä lisätään lakiin uusi 81 a, 158 a, 164 a ja 164 b §, seuraavasti:

#### 78 §

##### *Tonttijako*

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (*tonttijako*). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa.

Rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jollei näin estetä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle. Sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen.

Jos asemakaavassa niin määrätään tai sitovan tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen, rakennuskorttelia tai sen osaa varten voidaan laatia erillinen tonttijako, joka on aina sitova.

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

#### 79 §

##### *Erillisen tonttijaon laatiminen*

Asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Tonttijakoa laadittaessa kaavan mukainen numeroin osoitettu kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa muodostettaville tonteille. Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta.

Erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Kuulemisesta ja tonttijaon laatimisesta muutoin säädetään tarkemmin asetuksella.

Kun tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, on kuultava 2 momentissa säädetyn lisäksi myös muun tonttijakoalueen ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen

kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös vaikuttaa olennaisesti tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Erillisen tonttijaon laatijan tulee olla pätevä tehtävään. Pätevyydestä säädetään tarkemmin asetuksella.

#### 81 a §

##### *Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi*

Edellä 81 §:n 2 momentin 2 kohdasta poiketen rakennusluvan saa myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä.

Lisäksi 81 §:n 1 ja 3 momentista poiketen, kun rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö, tonttijaosta saa poiketa vähäisessä määrin naapurikiinteistön omistajan ja haltijan vahingoksi, jos se havaitaan tarpeelliseksi tonttia rakennettaessa ja jos asianomainen naapurikiinteistön omistaja ja haltija antaa siihen suostumuksensa. Oikeudesta poiketa tonttijaosta kiinteistöä muodostettaessa säädetään kiinteistönmuodostamislain 20 §:ssä.

#### 133 §

##### *Kuuleminen ja lausunnot*

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Rakennuspaikan sijaitessa korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, naapurilla tarkoitetaan 1 momentissa säädetyn lisäksi myös sellaista samassa korttelissa sijaitsevan ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös vaikuttaa olennaisesti.

Rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle sekä naapureina olevien kiinteistöjen haltijoille.

Jos rakennuslupaa haetaan luonnonsuojelulain mukaiselle valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädettyä luonnonsuojelun kannalta merkittävälle alueelle tai alueelle, joka maakuntakaavassa on varattu virkistys- tai suojelualueeksi, hakemuksesta on pyydyttävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Tarkemmat säännökset lupahakemuksesta ilmoittamisesta, tiedottamisesta ja huomautuksen tekemisestä annetaan asetuksella.

#### 158 a §

##### *Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen rasite*

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen rakennusrasite saadaan perustaa 158 §:n 1 momentista poiketen ilman asianosaisten sopimusta noudattaen muutoin, mitä 158 §:ssä säädetään.

164 a §

*Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely*

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä yhteisjärjestelyn 164 §:n 1 momentissa säädetyn lisäksi myös, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi. Yhteisjärjestelyssä noudatetaan muutoin, mitä 164 §:ssä säädetään.

164 b §

*Yhteisjärjestelyn muuttaminen ja poistaminen*

Yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen noudattaen mitä 160 §:ssä säädetään rasitteen muuttamisesta ja poistamisesta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää yhteisjärjestelyn muuttamisen ja poistamisen rekisteröinnistä.

194 §

*Valitusoikeus erillisestä tonttijaosta*

Valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymisestä on:

- 1) samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla;
- 2) muulla kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen; sekä
- 3) kunnalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .



**4.**

## **Laki**

### **palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi annetun lain kumoamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan palstatilain muuttamisesta itsenäisiksi tiloiksi annettu laki (340/1926).

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä päivänä kuuta 20

**Pääministeri**

**xxxxxxx**

Maatalous- ja ympäristöministeri

# 1.

## Laki

### kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* kiinteistönmuodostamislain, 554/1995, 2 §, 20, 25, 85 ja 154 §, sellaisena kuin niistä ovat 2 § osaksi laeissa 332/1999, 914/2011 ja 1134/2013, 20 § osaksi laeissa 322/1999 ja 914/2011, 25 § osaksi laissa 1188/1996 sekä 154 § osaksi laissa 914/2011, seuraavasti:

#### *Voimassa oleva laki*

##### 2 §

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteistöllä* sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/85) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja *muulla rekisteriyksiköllä* muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (*kiinteistön ulottuvuus*);

2) *yhteisellä alueella* aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin;

3) *tontilla* sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin;

4) *yleisellä alueella* kunnan omistamaa kiinteistöä, joka on muodostettu asemakaavassa katualueeksi, toriksi tai katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, loma- ja matkailualueeksi, suojelualueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai vesialueeksi osoitetusta alueesta tai sen osasta ja joka on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin;

5) *rekisterikylällä* niiden rekisteriyksiköiden muodostamaa kokonaisuutta, jotka oli merkitty maarekisterissä samaan kylään;

#### *Ehdotus*

##### 2 §

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteistöllä* sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä *tai muuta yksikköä*, joka kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja *muulla rekisteriyksiköllä* muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (*kiinteistön ulottuvuus*);

2) *yhteisellä alueella* aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin;

3) *tontilla* sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin;

4) *yleisellä alueella* kunnan omistamaa kiinteistöä, joka on muodostettu asemakaavassa katualueeksi, toriksi tai katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, loma- ja matkailualueeksi, suojelualueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai vesialueeksi osoitetusta alueesta tai sen osasta ja joka on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin;

5) *rekisterikylällä* niiden rekisteriyksiköiden muodostamaa kokonaisuutta, jotka oli merkitty maarekisterissä samaan kylään;

6) *maaoikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää isojaolla jakamattoman maa-alueen omistusyksikköä; sekä

7) *vesioikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa, ennen isojakoa perustettua lahjoitusmaata, isojaossa valtiolle erotettua liikamaata, liikamaalle isojaon jälkeen perustettua uudistaloa, isojaon ulkopuolelle jätettyä valtion metsämaata sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää vesialueen omistusyksikköä, jonka omistusoikeutta ei ole jaettu.

#### 20 §

Rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätty alue (*määräala*) muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Sitovan tonttijaon mukainen tontti muodostetaan lohkomalla tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella. Tonttia muodostettaessa voidaan toimitusmiesten päätöksellä poiketa tonttijaosta vähäisessä määrin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää useita määräaloja joko samasta tai useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta (*yhteislohkominen*). Lohkomalla muodostettava tontti tai yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä.

Luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa *koskitila*.

#### 25 §

Yhteisestä alueesta lohkomisen saadaan suorittaa, jos osakaskiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka mainittujen kiinnitysten lisäksi vain yhteen osakaskiinteistöön kohdistuu yhteiskiinnityksiä huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä.

Yhteisestä alueesta lohkomisen voidaan

6) *maaoikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää isojaolla jakamattoman maa-alueen omistusyksikköä; sekä

7) *vesioikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa, ennen isojakoa perustettua lahjoitusmaata, isojaossa valtiolle erotettua liikamaata, liikamaalle isojaon jälkeen perustettua uudistaloa, isojaon ulkopuolelle jätettyä valtion metsämaata sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää vesialueen omistusyksikköä, jonka omistusoikeutta ei ole jaettu.

#### 20 §

Rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätty alue *tai vaaka- ja pystysuunnassa ulottuvuuksiltaan ja sijainniltaan määrätty kokonaisuus* (*määräala*) muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Sitovan tonttijaon mukainen tontti muodostetaan lohkomalla tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella. Tonttia muodostettaessa voidaan toimitusmiesten päätöksellä poiketa tonttijaosta vähäisessä määrin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää useita määräaloja joko samasta tai useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta (*yhteislohkominen*). Lohkomalla muodostettava tontti tai yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä.

Luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa *koskitila*.

#### 25 §

Yhteisestä alueesta lohkomisen saadaan suorittaa, jos osakaskiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka mainittujen kiinnitysten lisäksi vain yhteen osakaskiinteistöön kohdistuu yhteiskiinnityksiä huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä.

Yhteisestä alueesta lohkomisen voidaan

suorittaa myös silloin, kun lohkokiinteistö vapautetaan vastaamasta osakaskiinteistöjen kiinnityksistä kokonaan tai siten, että sitä jäävät rasittamaan vain 1 momentissa tarkoitettut kiinnitykset.

Yhteismetsälain (37/1991) 4 §:n 1 momentin mukaan yhteismetsästä luovutettua aluetta ja sanotun lain 5 §:n 1 momentin mukaan myytyä yhteismetsää koskeva lohkominen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään.

#### 85 §

Jako-osakkaille, jotka siitä sopivat, saadaan muodostaa heille annettavista metsätalouden harjoittamiseen soveltuvista tiluksista yhteismetsälaisissa (37/91) tarkoitettu yhteismetsä noudattaen soveltuvin osin, mitä 10 luvussa säädetään.

#### 154 §

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle *pysyvänä rasiiteena* oikeus:

- 1) talousveden ottamiseen;
- 2) talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 3) veden johtamiseen maan kuivattamista varten;
- 4) viemärijohdon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 5) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 6) ajoneuvojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen sekä asemakaava-alueella yhteispihaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen;
- 7) kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen;
- 8) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen;
- 9) väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 10) jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen

suorittaa myös silloin, kun lohkokiinteistö vapautetaan vastaamasta osakaskiinteistöjen kiinnityksistä kokonaan tai siten, että sitä jäävät rasittamaan vain 1 momentissa tarkoitettut kiinnitykset.

Yhteismetsälain (109/2003) 33 §:n 1 tai 2 momentin nojalla myytyä yhteismetsää tai yhteismetsästä luovutettua aluetta koskeva lohkominen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään.

#### 85 §

Jako-osakkaille, jotka siitä sopivat, saadaan muodostaa heille annettavista metsätalouden harjoittamiseen soveltuvista tiluksista yhteismetsälaisissa (109/2003) tarkoitettu yhteismetsä noudattaen soveltuvin osin, mitä 10 luvussa säädetään.

#### 154 §

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle *pysyvänä rasiiteena* oikeus:

- 1) talousveden ottamiseen;
- 2) talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 3) veden johtamiseen maan kuivattamista varten;
- 4) viemärijohdon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 5) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 6) ajoneuvojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen sekä asemakaava-alueella yhteispihaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen;
- 7) kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen;
- 8) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen;
- 9) väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 10) jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen

ja käyttämiseen; sekä

11) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella.

Jos 1 momentissa tarkoitetun oikeuden perustamista pysyvänä rasitteena ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttumisen vuoksi tai muusta erityisestä syystä ole pidettävä tarkoituksenmukaisena, voidaan sanottu oikeus perustaa määräaikaisena rasitteena. Toimituksessa on määrättävä se ajankohta, johon saakka määräaikainen rasite on voimassa. Jos on tarpeen, toimituksessa voidaan myös määrätä se tapahtuma, jonka johdosta määräaikainen rasite lakkaa ennen määräajan päättymistä.

Rakennusrasitteista säädetään erikseen.

ja käyttämiseen; sekä

11) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella, *joka voi olla myös kolmiulotteisesti määritelty rasiteoikeus.*

Jos 1 momentissa tarkoitetun oikeuden perustamista pysyvänä rasitteena ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttumisen vuoksi tai muusta erityisestä syystä ole pidettävä tarkoituksenmukaisena, voidaan sanottu oikeus perustaa määräaikaisena rasitteena. Toimituksessa on määrättävä se ajankohta, johon saakka määräaikainen rasite on voimassa. Jos on tarpeen, toimituksessa voidaan myös määrätä se tapahtuma, jonka johdosta määräaikainen rasite lakkaa ennen määräajan päättymistä.

Rakennusrasitteista säädetään erikseen.

---

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*

## 2.

# Laki

## kiinteistörekisterilain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan kiinteistörekisterilain 392/1985 2 § sellaisena kuin se on osaksi laeissa 559/1995, 274/1998, 448/2000 sekä 375/2016, seuraavasti:

### Voimassa oleva laki

### Ehdotus

#### 2 §

Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä:

- 1) tilat;
- 2) tontit;
- 3) yleiset alueet;
- 4) valtion metsämaat;
- 5) valtion omistamalle alueelle luonnon-suojelulain (1096/1996) tai sitä ennen voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet (*suojelualue*);
- 6) lunastuksen perusteella erotetut alueet (*lunastusyksikkö*);
- 7) yleisiin tarpeisiin erotetut alueet;
- 8) erilliset vesijätöt; sekä
- 9) yleiset vesialueet.

Muina rekisteriyksikköinä merkitään kiinteistörekisteriin yhteiset alueet sekä yleisistä teistä annetussa laissa (243/1954) ja maantielain (503/2005) 58 §:n 2 momentissa tarkoitettut tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet.

#### 2 §

Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä:

- 1) tilat;
- 2) tontit;
- 3) yleiset alueet;
- 4) valtion metsämaat;
- 5) valtion omistamalle alueelle luonnon-suojelulain (1096/1996) tai sitä ennen voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet (*suojelualue*);
- 6) lunastuksen perusteella erotetut alueet (*lunastusyksikkö*);
- 7) yleisiin tarpeisiin erotetut alueet;
- 8) erilliset vesijätöt; sekä
- 9) yleiset vesialueet.

*Edellä 1 momentissa tarkoitetuista kiinteistöjen laaduista tontit, yleiset alueet sekä lunastusyksiköt voivat olla rajoiltaan sekä vaka- että pystysuunnassa määrättyjä kokonaisuuksia (**kolmiulotteinen kiinteistö**). Kolmiulotteiset kiinteistöt merkitään rekisteriin, jos ne sijaitsevat asemakaava-alueella, eikä asemakaavan sisällöstä muuta johdu. Kolmiulotteisen tontin merkintä rekisteriin edellyttää lisäksi sen sisältymistä sitovaan tonttijakoon.*

*Muina rekisteriyksikköinä merkitään kiinteistörekisteriin yhteiset alueet sekä yleisistä*

*teistä annetussa laissa (243/1954) ja maan-  
tielain (503/2005) 58 §:n 2 momentissa tar-  
koitetut tieoikeudella hallittavat liitännäis-  
alueet.*

*Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_  
kuuta 20\_\_.*

### 3.

## Laki

### maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 78, 79, 133 ja 194 §, sellaisena kuin niistä ovat 79 § osaksi laissa 476/2004 ja 133 § osaksi laissa 1589/2009, sekä lisätään lakiin uusi 81 a, 158 a, 164 a ja 164 b §, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

78 §

*Tonttijako*

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (*tonttijako*). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa.

Rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jollei näin estetä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle.

Jos asemakaavassa niin määrätään tai sitovan tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen, rakennuskorttelia tai sen osaa varten voidaan laatia erillinen tonttijako, joka on aina sitova.

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

*Tonttijakoa koskevia säännöksiä ei sovelleta maanalaisen asemakaavan alueella.*

79 §

*Erillisen tonttijaon laatiminen*

Asemakaava on ohjeena laadittaessa erillis-

*Ehdotus*

78 §

*Tonttijako*

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (*tonttijako*). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa.

Rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jollei näin estetä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle. *Sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen.*

Jos asemakaavassa niin määrätään tai sitovan tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen, rakennuskorttelia tai sen osaa varten voidaan laatia erillinen tonttijako, joka on aina sitova.

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

79 §

*Erillisen tonttijaon laatiminen*

Asemakaava on ohjeena laadittaessa erillis-



tä tonttijakoa. Tonttijakoa laadittaessa kaavan mukainen numeroin osoitettu kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa muodostettaville tonteille. Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta.

Erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuuluttava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Kuulemisesta ja tonttijaon laatimisesta muutoin säädetään tarkemmin asetuksella.

Erillisen tonttijaon laatijan tulee olla pätevä tehtävään. Pätevyydestä säädetään tarkemmin asetuksella.

tä tonttijakoa. Tonttijakoa laadittaessa kaavan mukainen numeroin osoitettu kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa muodostettaville tonteille. Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta.

Erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuuluttava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Kuulemisesta ja tonttijaon laatimisesta muutoin säädetään tarkemmin asetuksella.

*Kun tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, on kuuluttava 2 momentissa säädetyn lisäksi myös muun tonttijakoalueen ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös vaikuttaa olennaisesti tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.*

*Erillisen tonttijaon laatijan tulee olla pätevä tehtävään. Pätevyydestä säädetään tarkemmin asetuksella.*

## 81 a §

### *Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi*

*Edellä 81 §:n 2 momentin 2 kohdasta poiketen rakennusluvan saa myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä.*

*Lisäksi 81 §:n 1 ja 3 momentista poiketen, kun rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö, tonttijaosta saa poiketa vähäisessä määrin naapurikiinteistön omistajan ja haltijan vahingoksi, jos se havaitaan tarpeelliseksi tonttia rakennettaessa ja jos asianomainen naapurikiinteistön omistaja ja haltija antaa siihen suostumuksensa. Oikeudesta poiketa tonttijaosta kiinteistöä muodostettaessa säädetään kiinteistönmuodostamislain 20 §:ssä.*

*Kuuleminen ja lausunnot*

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle sekä naapureina olevien kiinteistöjen haltijoille.

Jos rakennuslupaa haetaan luonnonsuojelun mukaiselle valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädettävälle luonnonsuojelun kannalta merkittävälle alueelle tai alueelle, joka maakuntakaavassa on varattu virkistys- tai suojelualueeksi, hakemuksesta on pyydetävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Tarkemmat säännökset lupahakemuksesta ilmoittamisesta, tiedottamisesta ja huomautuksen tekemisestä annetaan asetuksella.

*Kuuleminen ja lausunnot*

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

*Rakennuspaikan sijaitessa korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, naapurilla tarkoitetaan 1 momentissa säädetyn lisäksi myös sellaista samassa korttelissa sijaitsevan ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös vaikuttaa olennaisesti.*

*Rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle sekä naapureina olevien kiinteistöjen haltijoille.*

*Jos rakennuslupaa haetaan luonnonsuojelun mukaiselle valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädettävälle luonnonsuojelun kannalta merkittävälle alueelle tai alueelle, joka maakuntakaavassa on varattu virkistys- tai suojelualueeksi, hakemuksesta on pyydetävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.*

*Tarkemmat säännökset lupahakemuksesta ilmoittamisesta, tiedottamisesta ja huomautuksen tekemisestä annetaan asetuksella.*

*158 a §**Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen rasite*

*Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi tarpeellinen rakennusrasite saadaan perustaa 158 §:n 1 momentista poiketen ilman asianosaisten sopimusta noudattaen*

muutoin, mitä 158 §:ssä säädetään.

164 a §

*Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen  
vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely*

*Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä yhteisjärjestelyn 164 §:n 1 momentissa säädetyn lisäksi myös, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi. Yhteisjärjestelyssä noudatetaan muutoin, mitä 164 §:ssä säädetään.*

164 b §

*Yhteisjärjestelyn muuttaminen ja poistaminen*

*Yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen noudattaen mitä 160 §:ssä säädetään rasitteen muuttamisesta ja poistamisesta.*

*Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää yhteisjärjestelyn muuttamisen ja poistamisen rekisteröinnistä.*

194 §

*Valitusoikeus erillisestä tonttijaosta*

Valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymisestä on:

- 1) samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla;
- 2) vastapäisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen; sekä
- 3) kunnalla.

194 §

*Valitusoikeus erillisestä tonttijaosta*

Valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymisestä on:

- 1) samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla;
- 2) *muulla* kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen; sekä
- 3) kunnalla.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta  
20 .*

## UTKAST 15.3.2017

### **Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av fastighetsbildningslagen, fastighetsregisterlagen samt markanvändnings- och bygglagen för reglering av tredimensionell fastighetsbildning inom detaljplaneområden**

#### **PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås det att fastighetsbildningslagen, fastighetsregisterlagen samt markanvändnings- och bygglagen ändras så att det blir möjligt att bilda en ny tredimensionellt bestämd fastighetsenhet, dvs. en tredimensionell fastighet, i ett utrymme ovanför och under markytan inom ett detaljplaneområde. Målet är att göra det enklare och smidigare att genomföra stora byggprojekt i flera plan inom detaljplaneområden genom att möjliggöra uppdelning av fastigheter även i höjdd.

Fastigheter bildas enligt förslaget så som för närvarande genom styckning eller klyvning. När en tredimensionell fastighet första gången bildas inom ett område ska fastighetsbildningsförrättningen enligt förslaget gälla den tvådimensionellt avgränsade fastigheten i markplanet. Denna traditionella fastighet kallas enligt förslaget basfastighet. En förutsättning för bildande av tredimensionella fastigheter föreslås alltid vara att det finns en detaljplan, och inom ett byggnadskvarter att fastigheten ingår i en bindande tomtindelning.

Det föreslås inga ändringar i sak när det gäller regleringen av lagfarter, inteckningar och fastighetsförrättningar, men bestämmelserna i fastighetsbildningslagen, fastighetsregisterlagen samt markanvändnings- och bygglagen ändras så att det blir möjligt att bilda, söka lagfart på, inteckna och i fastighetsregistret införa tredimensionella fastigheter som har såväl en horisontell som en vertikal utsträckning. Vidare föreslås det att fastighetsbildningslagen ses över så att det blir möjligt att stifta en tredimensionell servitutsrätt exempelvis för en förbindelse till en tredimensionell fastighet inom ett detaljplaneområde. Av registerenheterna utanför lagfartssystemet inom ett fastställt detaljplaneområde kan enligt förslaget allmänna områden och inlösningseenheter vid behov vara tredimensionella fastigheter.

Enligt förslaget ska markanvändnings- och bygglagen dessutom ändras så att de inbördes förhållandena mellan tredimensionella fastigheter och de nödvändiga förhållandena visavi basfastigheten kan regleras genom byggnadsservitut och samregleringsavtal. Det föreslås också att bl.a. bestämmelserna om hörande och besvär rätt ändras så att det processuella rättsskyddet för en tredimensionell fastighet samt fastigheter ovanför och under den säkerställs vid bygglovsförfarande och tomtindelning som gäller fastigheten.

Enligt den föreslagna lagstiftningen ska exempelvis de delar av ett visst område som anvisats för olika användningsändamål inom ett detaljplaneområde kunna bildas till självständiga tredimensionella fastigheter. Tredimensionella fastigheter ska enligt förslaget kunna bildas endast om inte något annat följer av detaljplanen. Behovet av tredimensionalitet härrör i princip från dem som genomför byggprojekt. I detaljplanen bestäms enligt förslaget vid behov mer detaljerat om genomförandet av tredimensionella samprojekt, men lagstiftningen förutsätter inte några särskilda planbestämmelser om tredimensionalitet. I byggnadskvarter ska tredimensionaliteten dock enligt förslaget alltid basera sig på en tredimensionell tomtindelning enligt en bindande tomtindelning. Enligt lagstiftningen ska det bli möjligt att utarbeta en bindande tomtindelning även under markytan. I fastighetsbildningslagen föreslås även tekniska ändringar för att korrigera de föråldrade hänvisningarna till den tidigare lagen om samfällda skogar. Enligt förslaget ska också lagen om parcellers ombildande till självständiga lägenheter upphävas som obehövlig.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft den x 20 .

---

## INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL.....	1
INNEHÅLL .....	2
ALLMÄN MOTIVERING .....	3
1 INLEDNING .....	3
2 NULÄGE.....	3
2.1 Lagstiftning och praxis.....	5
2.1.1 Fastigheter i lagstiftningen.....	5
2.1.2 Nuvarande handlingsmodeller för ”tredimensionella” projekt.....	6
2.1.3 Markförvärv .....	9
2.1.4 Förhållande till bostads- och fastighetsaktiebolagssystemet.....	9
2.1.5 Grannelagsförhållanden .....	10
2.2 Den internationella utvecklingen samt lagstiftningen i utlandet och i EU .....	11
2.2.1 Den internationella utvecklingen.....	11
2.2.2 Sverige.....	11
2.2.3 Norge .....	13
2.2.4 Allmänt om utländska system .....	15
2.3 Bedömning av nuläget.....	16
3 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN.....	17
3.1 Målsättning .....	17
3.1.1 Underjordiska byggprojekt.....	19
3.1.2 Ändringsituationer och avtal om delning av besittningen .....	19
3.1.3 Bostadsbyggande.....	20
3.1.4 Antalet potentiella 3D-objekt .....	21
3.2 De viktigaste förslagen.....	21
4 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER.....	24
4.1 Ekonomiska konsekvenser .....	24
4.2 Konsekvenser för myndigheterna .....	25
4.3 Samhälleliga konsekvenser.....	28
5 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN.....	28
6 SAMBAND MED ANDRA PROPOSITIONER.....	29
DETALJMOTIVERING .....	30
1 LAGFÖRSLAG .....	30
1.1 Fastighetsbildningslagen .....	30
1.2 Fastighetsregisterlagen .....	32
1.3 Markanvändnings- och bygglagen .....	33
1.4 Lagen om parcellers ombildande till självständiga lägenheter .....	38
2 NÄRMARE BESTÄMMELSER OCH FÖRESKRIFTER.....	39
3 IKRAFTTRÄDANDE .....	39
4 FÖRHÅLLANDE TILL GRUNDLAGEN SAMT LAGSTIFTNINGSORDNING.....	39
4.1 Egendomsskydd.....	39
4.2 Ansvar för miljön.....	40
4.3 Rättsskydd .....	40
LAGFÖRSLAG .....	42
Lag om ändring av fastighetsbildningslagen .....	42
Lag om ändring av 2 § i fastighetsregisterlagen .....	44
Lag om ändring av markanvändnings- och bygglagen.....	45
Lag om upphävande av lagen om parcellers ombildande till självständiga lägenheter...	48
BILAGOR.....	49
PARALLELLTEXTER .....	49
Lag om ändring av fastighetsbildningslagen .....	49
Lag om ändring av 2 § i fastighetsregisterlagen .....	53
Lag om ändring av markanvändnings- och bygglagen.....	54

## ALLMÄN MOTIVERING

### 1 Inledning

Fastighetsindelning skapar en grund för ägande av fast egendom och för fastighetssystemet. I 2 § i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977, inlösningslagen) definieras fast egendom som äganderätt till fastigheter eller andra jord- och vattenområden samt i princip även till de byggnader och anordningar som finns på fastigheterna och innehas av fastighetsägaren. Ägande av fast egendom innefattar äganderätt till en eller flera fastigheter eller en kvotdel av en fastighet. Enligt nuvarande tolkning kan äganderätten även gälla ett outbrutet område som utgör en del av en fastighet som ägs av någon annan. Outbrutna områden utgör dock bara en mellanetapp i processen för omsättning av fast egendom. Efter lagfart på ett outbrutet område ska det genom styckningsförrättning bildas en fastighet av det. Huvudprincipen för fastighetsbildningslagen (554/1995) är att äganderättsindelningen och fastighetsindelningen faktiskt ska kongruera med så liten fördröjning som möjligt efter fastighetsomsättningen.

Inom fastighetsdatasystemet bildar uppgifterna om enheten för jordäganderätt (lägenhet eller tomt) samt uppgifterna om innehav och säkerhetsanvändning tillsammans ett samlat basregister. Fastighetsregistret samt lagfarts- och inteckningsregistret uppdateras kontinuerligt på elektronisk väg. Ett tillförlitligt fastighetsregister samt ett tillförlitligt och aktuellt lagfarts- och inteckningsregister utgör tillsammans en ovillkorlig förutsättning för att kreditgivnings- och säkerhetssystemet ska fungera och för att rättsskyddet för parterna i fastighetsrelaterade rättshandlingar ska tillgodoses.

Fastighetsindelningen, som omspannar hela Finlands jord- och vattenareal samt även allmänna vattenområden, inrymmer i 2 § i fastighetsregisterlagen (392/1985) avsedda fastigheter och andra registerenheter, såsom fastigheters samfällda områden. Fastigheter och deras samfällda områden anges vanligen som områden med bestämda gränser, som bildats till registerenheter genom fastighetsförrättningar. Utöver de tvådimensionella fastigheter och deras samfällda områden som avses i gällande lagstiftning ska enligt förslaget fastighetsindelningens enheterna kunna bestämmas och införas i registret även tredimensionellt. Än så länge har Finland inte någon lagstiftning om tredimensionella fastigheter (3D-fastigheter), men i många länder, exempelvis i våra grannländer Sverige och Norge, är det möjligt att bilda tredimensionella fastigheter.

### 2 Nuläge

I det tvådimensionella fastighetssystemet har en fastighet av hävd ansetts utsträcka sig både uppåt och nedåt så långt som ett motiverat ekonomiskt nyttjande av den via mänsklig aktivitet kan anses vara möjligt. Enligt denna modell kan man tänka sig att inte bara fastighetens areal utan också hela den för mänskligt nyttjande disponibla volymen av fastigheten i princip står under besittning av ägaren till den fastighet som avgränsas i markplanet. Inskränkningar i detta följer närmast av sådana normer som gäller ett allmänt intresse och som begränsar ägarens nyttjandefrihet eller ger andra än ägaren möjlighet att utnyttja ett utrymme ovanför eller under markytan. Det att ägaren av en traditionell fastighet inte använder fastigheten och ur perspektivet för möjligheterna till ekonomiskt nyttjande inte kan använda den på ett visst djup under eller en viss höjd över markytan innebär inte att utrymmet enbart på den grunden frigörs för att användas av andra. Den omständigheten att den befogenhet att nyttja som basfastighetens ägare har i praktiken begränsas, krymper eller upphör på ett visst avstånd från markytan innebär inte att utrymmet ägandemässigt tillhör någon annan eller samhället (staten eller kommunen) eller kan tas i besittning utan ersättning.

Av den rättsliga ställningen för basfastighetens ägare följer att basfastighetens ägare har intresse av att medverka i beslutsfattande som gäller utrymmet ovanför eller under markytan, oavsett vilken befogenhet eller faktisk möjlighet att nyttja utrymmet ägaren har i varje enskilt

fall. Inom det finländska systemet inverkar den faktiska avsaknaden av befogenhet och nyttjandemöjlighet för ägaren närmast på det ersättningsbelopp som det bestäms att ska betalas till ägaren för någon annans rätt, men ägarens talan består och intrång i äganderätten ska ha en laglig grund. En grund för rätt att använda en fastighet som ägs av en annan kan vara exempelvis ett privaträttsligt avtal eller en rätt som utifrån 96 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) uppkommit vid en förrättning enligt inlösningslagen (se exempelvis HD 1987:121).

Den äganderätt som basfastighetens ägare har till utrymmen ovanför och under markytan är till sin karaktär alltid begränsad och de facto en elastisk rätt som ständigt förändras när samhället utvecklas och förändras. Om exempelvis ett myndighetsbeslut genom vilket det har varit förbjudet att nyttja underjordiska utrymmen eller naturresurser upphävs senare, kommer den ursprungliga ägarmakten att utvidgas eller återgå så att den motsvarar utgångsläget. Äganderättens elastiska karaktär kommer också till uttryck i att nya, även tidigare okända utnyttjandemöjligheter i princip alltid tillhör fastighetens ägare, och för att andra än ägaren ska kunna använda dem måste det i alla lägen finnas en laglig grund.

I flera länder har man numera även i lagstiftningen utvidgat granskningen av fastigheter från horisontella fastigheter i markplanet, som i denna proposition kallas basfastigheter, till 3D-fastigheter. Vid en fastighetsförrättning kan utsträckningen för en 3D-fastighet anges förutom i det horisontella planet även i djup- och höjddel med koordinaterna  $x$ ,  $y$  och  $z$ . Det innebär att fastighetens utsträckning bestäms vertikalt dels mot rymden, dels mot jordens innanmäte samt att dess läge bestäms. Utöver fastighetens tvådimensionella areal kan fastigheten uppmätas och uppfattas också som en tredimensionell helhet, exempelvis i sådana fall där fastigheten bildar en våning i en byggnad eller en underjordisk tunnel.

Urbanisering har genererat ett behov av egentlig tredimensionell administrering av olika objekt. Urbanisering, förtätning av verksamheter och förläggning av dem ovanpå varandra har gett upphov till sådana helheter i realvärlden som det visat sig vara nödvändigt att administrera tredimensionellt även på nivån för registersystemet. I Finland har urbaniseringen ägt rum senare än i många andra europeiska länderna. Finland befinner sig i begynnelsestadiet när det gäller förtätning av städer och omfattande vertikal tillväxt för städer. Förläggning av olika typer av verksamheter helt eller delvis ovanpå varandra är den effektivaste och den mest praktiska handlingsmodellen inom flera projekt i dag och i framtiden. För att fastighetssystemets klarhet och koppling till realvärlden ska kunna säkerställas även i ett framtidsperspektiv bör också fastighetssystemet i Finland identifiera även andra än objekt som definieras i ett plan.

Fastighetsindelningen har olika funktionella syften. En fastighet kan vara en registerenhet, ett föremål för omsättning, en driftsenhet som bildas av olika registerenheter (såsom en gårdsbruksenhet), ett föremål för verkställighet (såsom utmätning) och ett föremål för beskattning. Det centrala här är den karaktär av föremål för äganderätt som en enskild enhet inom fastighetsindelningen har. För det andra kan fastighetsindelningens enheter, dvs. fastigheterna specificerade med en fastighetsbeteckning, vara föremål för flera olika typer av rättshandlingar, såsom överlåtelse eller arrende. För det tredje kan en fastighet i betydande grad nyttjas genom att den upplåts för pantsättning som säkerhet för lån. Till den del det enligt lagstiftningen i vissa länder blivit möjligt att bilda tredimensionella fastigheter avviker dessa i praktiken inte på något sätt från traditionella tvådimensionella s.k. basfastigheter när det gäller de funktioner som nämns ovan.

Enligt 32 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen ska fastigheter inom detaljplaneområden bildas så att styckning inte äventyrar genomförandet av planen. Planens konsekvenser för fastighetsbildningen har vid behov beroende på planläggarens prövning förenats med godkännande av en bindande tomtindelning. Inom området för en bindande tomtindelning får styckning inte förrättas så att det vid förrättningen uppkommer en ny fastighetsgräns som avviker från gränsen för ett byggnadskvarter eller för en sådan tomt som följer tomtindelningen (32 § 1 mom. i fastighetsbildningslagen).

Tomtbildning enligt en bindande tomtindelning innebär genomförande av planen. Syftet är att få områdets ägandeförhållanden beträffande marken att motsvara planen innan man börjar bygga på området. Utgångspunkten i det nuvarande systemet är att en byggnad ska uppföras inom tomtgränserna. Innan byggandet kan påbörjas ska tomten vara i byggarens besittning och införd i fastighetsregistret (81 § i markanvändnings- och bygglagen). I dessa situationer tjänar fastighetsbildningen således fastighetens bebyggande och återspeglar den utgångspunkt för vårt rättssystem som innebar att fastighetsägaren får uppföra en byggnad på det område fastighetsägaren äger och att fastighetsägaren också betraktas som ägare till de byggnader som finns på området, om inte något annat har överenskommit eller bestämts om saken.

Ändringar i den rådande fastighetsindelningen kan åstadkommas endast genom fastighetsförrättningar, som förrättas av en förrättningsingenjör på ansökan av markägaren. Äganderättigheter kan inte överföras genom detaljplaner. Befintlig äganderätt till mark kan inte heller direkt påverkas genom enskilda myndigheters beslut, ändrade skattebestämmelser eller allmänna principbeslut om förvaltningen. Ändringar i fastighetsindelningen ska göras genom fastighetsbildningsförrättningar på det sätt som föreskrivs i fastighetsbildningslagen. Fastighetsbildningsförrättningar bygger i regel på formbundna överlåtelseavtal eller andra avtal om ägararrangemang. Även inlösning av en del av en tomt enligt detaljplanen är en tänkbar grund för att få äganderätten till tomten i en och samma händer före en fastighetsbildningsförrättning.

Med stöd av 156 § 3 mom. i fastighetsbildningslagen omfattar en fastighetsbildningsförrättning även ordnande av vägförbindelse till förmån för en nybildad fastighet, vid behov så att den belastar grannfastigheternas område genom en servitutsrätt, vägrätt eller någon annan nyttjanderätt. I de länder där bestämmelser om tredimensionell fastighetsindelning har utfärdats genom lag kommer även förbindelserna för färdsel att ordnas så som vid traditionell tvådimensionell fastighetsindelning. Inom detaljplaneområden strävar man efter att beakta ordnandet av förbindelserna redan i planläggningsstadiet, men det är ofta nödvändigt att stifta servitutsrättigheter vid fastighetsförrättningar, antingen på basis av ett avtal eller genom förrättningsingenjörens beslut för genomförande av planen.

## **2.1 Lagstiftning och praxis**

### **2.1.1 Fastigheter i lagstiftningen**

Fastighetsbildningslagen, som trädde i kraft vid ingången 1997, innehåller inte några bestämmelser med förutsättningar för tredimensionell fastighetsbildning. De situationer där ägande eller besittning av tredimensionellt avgränsade fastigheter kan komma på frågan har reglerats i både fastighetsbildningslagen och fastighetsregisterlagen. Ett tvådimensionellt fastighetssystem står dock som utgångspunkt för den nuvarande regleringen.

Med fastighet avses enligt 2 § i fastighetsbildningslagen en sådan självständig enhet för jordägarerätt som med stöd av fastighetsregisterlagen ska införas som fastighet i fastighetsregistret, och med annan registerenhet avses en annan fristående enhet som med stöd av den lagen ska införas i fastighetsregistret. En fastighet inbegriper det område som hör till den, andelar i samfällda områden och i gemensamma särskilda förmåner samt de servitutsrättigheter och enskilda särskilda förmåner som hör till fastigheten (fastighetens utsträckning).

En förteckning över fastigheter och andra registerenheter finns i 2 § 1 mom. i fastighetsregisterlagen. I fastighetsregistret införs enligt det momentet som fastigheter

1. lägenheter,
2. tomter,
3. allmänna områden,
4. statens skogsmarker,



5. skyddsområden som i enlighet med naturvårdslagen (1096/1996) eller tidigare gällande lagstiftning har inrättats på områden som tillhör staten (skyddsområde),
6. områden som har avskilts genom inlösning (inlösningseenhet),
7. områden som har avskilts för allmänna behov,
8. fristående tillandningar, och
9. allmänna vattenområden.

Som andra registerenheter införs i fastighetsregistret samfällda områden samt biområden som enligt lagen om allmänna vägar (243/1954) besitts med vägrätt. På samma sätt som bestämmelserna i 2 § i fastighetsbildningslagen gäller förteckningen i 2 § i fastighetsregisterlagen det tvådimensionella fastighetssystemet.

Jordabalken (540/1995), som gäller inskrivningsärenden, innehåller bestämmelser om bl.a. inskrivning av särskilda rättigheter. Vissa i jordabalken noggrant reglerade särskilda rättigheter som hänför sig till en fastighet får på ansökan inskrivas i lagfarts- och inteckningsregistret. Med stöd av 14 kap. 2 § i jordabalken är vissa jordlegorättigheter som omfattas av inskrivningsskyldighet också sådana att fordringsinteckningar kan fastställas i dem, på samma sätt som i lägenheter och tomter.

Genom inskrivningsbara jordlegorättigheter har det i fastighetssystemet uppkommit sådana in-teckningsbara enheter i vars s.k. anläggningsbeteckning fordringsinteckningar har kunnat fastställas. Dessutom har ett område som baserar sig på ett avtal om delning av besittningen mellan samägarna till en fastighet och som anvisats att besittas av en samägare med ensamrätt kunnat bildas av en i avtalet fastställd självständig del av en byggnad som finns på fastigheten. En sådan självständig del har kunnat få en anläggningsbeteckning och fordringsinteckningar har kunnat fastställas i den. Fordringsinteckningar har således kunnat beviljas i en kvotdel av en fastighet som omfattas av ett avtal om delning av besittningen.

Med stöd av 154 § i fastighetsbildningslagen har till förmån för en fastighet eller kommunen kunnat stiftas servitutsrättigheter t.ex. för att förlägga och använda konstruktioner som behövs för befolkningsskyddet, för att förlägga och använda en för fastigheterna gemensam värme-central, för att förlägga och använda en avloppsledning och andra till avledande och hantering av avloppsvatten hörande anordningar och konstruktioner samt för att förlägga och använda telefon-, el-, gas- och värmeledningar eller andra dylika ledningar samt tillhörande anordningar och konstruktioner.

### 2.1.2 Nuvarande handlingsmodeller för ”tredimensionella” projekt

I fastighetsdatasystemet beskrivs fastighetsindelningen och fastighetsägandet enligt en tvådimensionell modell. I fastighetsregistret ingår fastigheter som angetts i plankoordinatsystemet och som är föremål för bl.a. fastighetsägande. Projekt som baserar sig på utnyttjande av fastigheter i realvärden genomförs dock alltid tredimensionellt. På grund av att tredimensionell fastighetsbildning är en omöjlighet måste man vid omfattande byggprojekt för närvarande ofta ta till lösningar som inte ursprungligen är avsedda som verktyg för ägande och besittning som bestäms tredimensionellt.

Det vanliga tillvägagångssättet är att (bas)fastigheten är samägd i kvotdelar. Den faktiska besittningen av byggnaderna på fastigheten visas i ett tredimensionellt bestämt avtal om delning av besittningen utifrån vilket varje samägare till fastigheten har besittningsrätt till ett bestämt tredimensionellt utrymme och byggnadsrätt på fastigheten. Genom avtal om delning av besittningen har man i typiska fall också kommit överens om olika slags rättigheter och skyldigheter som hänför sig till exempelvis husteknik, färdsel eller lösning av tvister.

Ett avtal om delning av besittningen är till sin karaktär ett privaträttsligt avtal, och om det inskrivs ska inskrivningen göras med främsta företrädare i inskrivningssystemet. I inskrivningssystemet ingår då en anteckning om avtalet om delning av besittningen och om när det upphör, men ur fastighetsdatasystemet fås inga uppgifter om innehållet i avtalet. Uppgifter om de områden på fastigheten som parterna har besittningsrätt till liksom även om parternas inbördes rättigheter och skyldigheter ingår endast i de privaträttsliga avtal som parterna ingått. I samband med inskrivning har kopior av avtalen sparats bland handlingar som arkiveras, och den som vill bekanta sig med en handling ska hos inskrivningsmyndigheten anhålla om att få ta del av den. Det finns inte några särskilda krav på innehållet i avtalen om delning av besittningen.

Det ursprungliga syftet med avtal om delning av besittningen som ingåtts av samägare till en fastighet har varit att lösa problem i synnerhet i anslutning till samäganderättsförhållanden på parhusfastigheter. Problemet framgår exempelvis av regeringens proposition med förslag till jordabalk och vissa lagar i samband med den (RP 120/1994), av motiveringen till 14 § 3 mom. i jordabalken:

*”Problem har förekommit särskilt i fråga om s.k. parhusfastigheter som inte har ombildats till bostadsaktiebolag. Det är oklart när ett avtal om nyttjande av en fastighet har bindande verkan mot en ny ägare av en kvotdel. Enligt lagen om vissa samäganderättsförhållanden (180/58) kan ett samägandeförhållande genom domstolsbeslut upplösas genom försäljning av hela fastigheten, om det inte är möjligt att avskilja en andel genom skifte.*

*Enligt den föreslagna paragrafen kan vissa problem i samband med samägandeförhållanden elimineras genom inskrivning av besittningsavtal som innebär att delägarna får nyttja vissa områden av fastigheten eller vissa byggnader på den.”*

Den praxis att upprätta tredimensionella avtal om delning av besittningen som utformats ur dessa utgångslägen har förändrat användningsområdet för det avtal som inskrivs från det ursprungliga behovet och ökat antalet avtal. Efter ikraftträdandet av jordabalken har det årliga antalet inskrivna avtal om delning av besittningen ökat från 236 år 1997 till 604 år 2014. Trots att ett ökat antal avtal om delning av besittningen inte korrelerar direkt med ett ökat behov av tredimensionell fastighetsbildning, står det klart att inskrivna avtal om delning av besittningen i allt högre grad har ingåtts för att bilda exempelvis in-teckningsbara enheter på olika våningsplan i anslutning till köpcenter. I synnerhet dessa är objekt där tredimensionell fastighetsbildning kan erbjuda ett nytt, effektivare sätt att agera. När man på en fastighet med flera ägare uppför en helhet vars besittning har delats upp mellan ägarna genom ett avtal om delning av besittningen, deltar samtliga fastighetsägare som sökande när bygglov söks. De som ansöker om bygglov har tillsammans hand om de praktiska arrangemangen för genomförandet av projektet, exempelvis genom att i enlighet med en gemensam ståndpunkt bemyndiga aktörer att företräda de sökande vid byggnadstillsynsförfaranden. Avtal om delning av besittningen kommer i regel inte till byggtillsynsmyndigheten för prövning annat än till de delar avtalen innehåller exempelvis bemyndigande att ansöka om bygglov.

När lagstiftningen inte möjliggör bildande av 3D-fastigheter har man i motsvarande situationer också upprättat tredimensionellt bestämda avtal om arrende av mark. När jordlegolagen stiftades tänkte man inte på arrendeobjekten specifikt som tredimensionella objekt, utan i lagen föreskrivs det om situationer där en fastighet eller ett område av den tills vidare eller för viss tid upplåts på lega mot avgift. Av praktiska skäl har man också börjat ingå avtal om tredimensionellt bestämda objekt, utan något explicit stöd i lagstiftningen. I synnerhet vid byggnad som gäller underjordiska utrymmen kan vissa problem som hänför sig till avtal om delning av besittningen lösas genom användning av tredimensionella avtal om arrende av mark. Under jorden agerar man dock sällan inom en enda markägares område. Det är då omöjligt att ingå avtal om arrende av mark eller det är i praktiken lika arbetskrävande att ingå sådana avtal som att förlita sig på avtal om delning av besittningen. Användningen av tredimensionella avtal om arrende av mark är även i övrigt förenad med motsvarande problem som avtalen om delning av besittningen när det gäller det invecklade avtalssystemet och olämplig lagstiftning.

I fråga om avtal om arrende av mark framgår det av fastighetsdatasystemet enbart att avtalet finns och när det upphör, men inga uppgifter om arrendeområdet eller innehållet i avtalet i övrigt. Närmare uppgifter om arrendeområdet och innehållet i avtalet finns i handlingar som man hos inskrivningsmyndigheten särskilt ska an hålla om att få ta del av. För närvarande finns det ungefär 150 gällande tredimensionellt bestämda avtal om arrende av underjordisk mark där exempelvis Helsingfors stad är antingen arrendegivare eller arrendator (källa Helsingfors stad, fastighetsverket).

Markanvändnings- och bygglagen innehåller bestämmelser om såväl byggnadsservitut (158 och 159 §) som tillstånd för placering av samhällstekniska anordningar, såsom ledningar (161 §). Det ingår i byggnadstillsynsmyndigheternas uppgifter att behandla och avgöra ärenden som gäller byggnadsservitut och tillstånd för placering. En anteckning om stiftande av ett servitut görs i fastighetsregistret för innehavaren av servitutsrätten och den belastade fastigheten.

I 164 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om samreglering av fastigheter. Samregleringen kan gälla exempelvis bilparkering, utrymmen för avfallshantering, rum som ökar boendetrivseln, gemensam bastu och tvättstuga samt ordnandet av gårdsområdet till ett öppet område för gemensamt bruk i ett slutet kvarter. Genom regleringen bestäms det hur området eller lägenheten ska användas, istandsättas och underhållas samt hur kostnaderna för regleringen ska fördelas och betalas. Också för beslut om samreglering görs det en anteckning i fastighetsregistret. Införande i fastighetsdatasystemet av nyttjanderättigheter som stiftats genom byggnadstillsynsmyndighetens beslut om samreglering baserar sig på 81 § i markanvändnings- och byggförordningen (895/1999).

En tomtägare har rätt att bygga på sin tomt och få ett bygglov, om byggandet är förenligt med detaljplanen och även övriga villkor för beviljande av bygglov är uppfyllda. En byggnad får inte placeras eller byggas så att den orsakar en granne onödigt olägenhet. För att bygglov ska beviljas förutsätts det att det finns en användbar infartsväg till byggplatsen och att vattentillgången och avloppsvattnet kan skötas på ett tillfredsställande sätt (135 § i markanvändnings- och bygglagen). I detaljplanen presenteras omfattningen av och ändamålet med byggandet samt principer som gäller byggnadernas läge (55 § i markanvändnings- och bygglagen). I planen kan man dessutom genom planbestämmelser uppställa villkor för byggandet och områdesanvändningen (57 § i markanvändnings- och bygglagen).

Byggnadsservitut och beslut om samreglering behövs endast när byggandet eller annan användning av tomten på något sätt stöder sig på att en annan fastighet används. Byggandet eller användningen av byggnaden överskrider då fastighetsgränsen eller byggandet äger rum så nära gränsen att det måste genomföras på ett speciellt sätt som belastar användningen av den andra fastigheten. För en lösning som följer detaljplanen krävs det ofta servitut eller samregleringar (i synnerhet inom områden som ska bebyggas tätt). I regel kommer parterna överens om servitut eller samregleringar på avtalsbasis. I vissa fall kan servitut eller samregleringar stiftas också utan ett avtal (159 och 164 § i markanvändnings- och bygglagen), vilket dock är mycket sällsynt eftersom utgångspunkten är att samförstånd nås. Om beviljande av bygglov villkoras av stiftande av ett servitut, nämns detta som ett tillståndsvillkor i bygglovet.

Ett byggnadsservitut kan stiftas endast om servitutet är nödvändigt för innehavaren av servitutsrätten och det inte medför betydande olägenhet för den belastade fastigheten (158 § i markanvändnings- och bygglagen). På motsvarande sätt kan ett förordnande om samreglering utfärdas, om regleringen främjar användningen av flera fastigheter och inte orsakar någon fastighet oskäligen belastning (164 § i markanvändnings- och bygglagen). Dessa villkor ska vara uppfyllda också när det handlar om ett avtalsbaserat servitut eller en avtalsbaserad reglering. Ett syfte med inskrivningen av servitut och avtal om samreglering är att säkerställa att de hålls i kraft även om fastigheten övergår i någon annans ägo (81 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Byggnadsservitut och samregleringar används i någon mån även i situationer med tredimensionell fastighetsförvaltning, trots att bestämmelserna har utformats och oftast används för att

reglera förhållanden mellan traditionella tvådimensionella tomter. Exempelvis på området för Kampens centrum i Helsingfors har man gått in för en samreglering som berör fem tomter på två kvarters område och fyra allmänna områden. Kampens samreglering gäller bl.a. trafikförbindelser, konstruktioner, grunder, VVS-teknik, elteknik och brandsäkerhet. Inom området har man dessutom stiftat byggnadsservitut mellan fastigheterna. För samförvaltning av en byggnad eller en helhet som ihopbyggda byggnader bildar exempelvis just i köpcenter behövs det avtal om användningen av lokalerna och om underhållet. Bara en del av avtalen och villkoren i dem har karaktär av sådana samregleringar som avses i 164 § i markanvändnings- och bygglagen och som i och med registrering får ett permanent skydd vid fastighetens ägarbyten.

Om en detaljerad planering av markanvändningen är nödvändig endast för byggande eller annan användning av underjordiska utrymmen, kan detaljplanen enligt 56 § i markanvändnings- och bygglagen utarbetas etappvis så att den omfattar endast underjordiska områden. På ett område där detaljplanen omfattar endast underjordiska utrymmen, tillämpas de bestämmelser i markanvändnings- och bygglagen eller i andra lagar som gäller områden som saknar detaljplan och som styr markanvändningen ovan jord. Enligt 78 § 5 mom. i markanvändnings- och bygglagen ska bestämmelserna om tomtindelning dock inte tillämpas på området för en detaljplan för underjordiska utrymmen. I nuvarande form hindrar bestämmelsen i praktiken bildandet av tredimensionella tomter i underjordiska utrymmen.

### 2.1.3 Markförvärv

För genomförandet av detaljplaner krävs det ofta ägararrangemang som gäller fastigheterna, eftersom områdesgränserna, kvarteren och tomterna enligt planerna inte alltid motsvarar den gällande fastighetsindelningen. Detsamma gäller tomter som anvisats i en bindande tomtindelning. Förvärv av en tomt enligt en bindande tomtindelning och ägande eller innehav som tillfaller samma aktör är en förutsättning för förverkligande av tomten, dvs. byggande på tomten. Det kan handla om antingen att äga ensam eller att samäga i kvotdelar. Så som redogjorts i det föregående bygger tredimensionell besittning av utrymmen i dag ofta på att en tomt är samägd i kvotdelar. Ägandet kan tillfalla en byggherre antingen genom köp eller genom annat frivilligt förvärv eller genom inlösning som en tvångsåtgärd.

En byggherre kan bli enda ägare till enskilda byggplatser inom ett detaljplaneområde eller plantomter enligt en bindande tomtindelning genom det förfarande för inlösning av en del av en tomt som avses i 62 § i fastighetsbildningslagen. Oberoende av markägande har kommunen då sekundär rätt att lösa in tomten med äganderätt (se även 62 a och 62 b § i fastighetsbildningslagen). Ägandet av en plantomt enligt detaljplanen kan också tillfalla samma aktör genom ett obligatoriskt ägobyte enligt 64 § i fastighetsbildningslagen.

Inom detaljplaneområden har markförvärv som en tvångsåtgärd i hög grad genomförts vid ett förfarande enligt inlösningslagen och så att inlösningsgrunden i fråga om detaljplaneområden vanligen har funnits i markanvändnings- och bygglagen. Exempelvis med stöd av 96 § i markanvändnings- och bygglagen får kommunen utan särskilt inlösningsstillstånd lösa in ett sådant allmänt område samt en sådan tomt enligt detaljplanen för en allmän byggnad som i detaljplanen avsetts för kommunens behov. Utifrån detta kan kommunen t.ex. lösa in ett område som i detaljplanen för kommunens behov anvisats för underjordiskt byggande (t.ex. en metrotunnel), för att begränsa den egentliga markägarens nyttjanderätt. I dessa fall av inlösning av underjordiska utrymmen kvarstår äganderätten hos markägaren medan inlösaren bara får nyttjanderätt till det underjordiska utrymmet. En metrotunnel eller en underjordisk parkeringshall kan således inte på denna grund ombildas till en in-teckningsbar fastighet.

### 2.1.4 Förhållande till bostads- och fastighetsaktiebolagssystemet

Enligt lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) äger en delägare aktier som berättigar till att besitta en viss lägenhet i en byggnad, medan bolaget har äganderätten till byggnaden som en odelad helhet. Något sådant juridiskt sätt att dela besittningsrätten till en byggnad som i Finland gäller både bostadsaktiebolag och fastighetsaktiebolag har man inte gått in för exempel-

vis i Sverige eller Danmark, utan där äger delägaren lägenheten och är samtidigt delägare i byggnaden. Den institution med bostadsaktiebolag och fastighetsaktiebolag som Finland gått in för är ett sällsynt undantag i en internationell jämförelse. I Finland får ett bostadsaktiebolag eller ett fastighetsaktiebolag ansöka om in-teckning i en fastighet som bolaget har lagfarit eller hyrt ut (14 kap. 2 § i jordabalken). Dessutom kan enskilda delägare i bolaget använda sina aktier som lös pant och därmed som säkerhet för lån. Modellen med bostadsaktiebolag enligt den nuvarande lagstiftningen i Finland är trots sin exceptionella karaktär erkänt fungerande, och det är inte meningen att de ändringar som nu föreslås ska påverka ägarlösningarna för enskilda bostäder.

På samma sätt som i fråga om bostadsaktiebolag är det meningen att den möjlighet enligt gällande lagstiftning att bedriva verksamhet i form av fastighetsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag ska kvarstå oförändrad i samband med ändringen. Ett fastighetsaktiebolag är i praktiken ett normalt aktiebolag som administrerar fastigheter och på vilket aktiebolagslagen (624/2006) tillämpas. Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som bildats för att äga och administrera en fastighet, dess byggnader och utrymmen i byggnaderna är ett i 28 kap. 2 i lagen om bostadsaktiebolag avsett annat aktiebolag än ett bostadsaktiebolag. Enligt bolagsordningen har det till syfte att äga och besitta minst en byggnad eller del av byggnad, och varje aktie ensam för sig eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta en i bolagsordningen angiven lägenhet i bolagets byggnad eller någon annan del av en byggnad eller av en fastighet. På ömsesidiga fastighetsaktiebolag tillämpas bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag med vissa undantag.

I fortsättningen kommer bostadsaktiebolag och fastighetsaktiebolag naturligtvis att kunna äga och besitta även 3D-fastigheter. Besittningen av dem kommer att fördelas mellan delägarna på motsvarande sätt som för närvarande i enlighet med bestämmelserna om bolagsformen i fråga.

### 2.1.5 Grannelagsförhållanden

Vid bedömning av de inbördes förhållandena mellan eventuella 3D-fastigheter inom samma byggnadskomplex kan en central fråga anses vara vilka konsekvenser användningen och underhållet av en 3D-fastighet har för de övriga 3D-fastigheterna inom samma komplex. I detta avseende gäller det att fästa uppmärksamhet vid bl.a. behovet av att bedöma tillämpningen av *lagen angående vissa grannelagsförhållanden* (26/1920) ur perspektivet för 3D-fastighetsbildning.

Lagen angående vissa grannelagsförhållanden gäller i huvudsak olika olägenheter (*immissioner*) som användningen av egendom (genom antingen handlingar eller försummelser) orsakar grannar. Även annan lagstiftning innehåller bestämmelser om vissa andra typer av grannelagsförhållanden. Exempelvis på miljöolägenheter tillämpas i dagsläget miljöskyddslagen (527/2014) och lagen om ersättning för miljöskador (737/1994), och frågor som gäller sanitära olägenheter avgörs i första hand utifrån hälsoskyddslagen (763/1994).

En central bestämmelse om olägenhet som orsakas av användningen av en fastighet finns i 17 § i lagen angående vissa grannelagsförhållanden. Enligt den paragrafen får en fastighet, byggnad eller lägenhet inte användas så att grannarna eller de som bor eller innehar fastigheter, byggnader eller lägenheter i närheten orsakas oskäligt besvär av ämnen som är skadliga för miljön, sot, smuts, damm, lukt, fukt, buller, skakning, strålning, ljus, värme eller annan motsvarande påverkan. Enligt 18 § ska den som orsakat oskäligt besvär se till att besväret upphör och ersätta den skada som besväret orsakat (för begränsningar se 19 §). Eftersom begreppet granne inte egentligen definieras i lagen angående vissa grannelagsförhållanden, blir bestämmelserna i princip direkt tillämpliga även på de inbördes förhållandena mellan 3D-fastigheter i sådana situationer som enligt gällande praxis för tillämpning av lagen kan tolkas som grannelagsförhållanden.

Dessutom kan vissa andra bestämmelser i lagen angående vissa grannelagsförhållanden eller åtminstone de *principer* som framgår av dem bli tillämpliga också på inbördes förhållanden

mellan 3D-fastigheter. Som exempel kan nämnas 9–11 och 13 §, som gäller skador som grannar orsakas genom grävningssarbeten och andra arbeten på en fastighet, samt 12 §, som gäller skada som grannar orsakas av att en byggnad hotar att instörta. Via de principer som framgår av bestämmelserna samt via den omfattande tolkningspraxis som gäller dem kan man i princip bedöma även de inbördes förhållandena mellan 3D-fastigheter och förhållandena mellan 3D- och 2D-fastigheter.

## 2.2 Den internationella utvecklingen samt lagstiftningen i utlandet och i EU

### 2.2.1 Den internationella utvecklingen

Tredimensionell fastighetsbildning och registrering av tredimensionella äganderättsenheter används allmänt i världen. Även utvecklingsprojekt som gäller 3D-fastighetssystem pågår som bäst i flera länder. I dag handlar det vanligen om teknisk systemutveckling, eftersom man i flera länder redan tidigare har kunnat registrera tredimensionellt bestämda äganderättsenheter. Det har varit mycket vanligt att man i jordeboken har registrerat t.ex. bostadslägenheter, dvs. tredimensionellt bestämda enheter, men dessa har inte kunnat hanteras som tredimensionella objekt i informationssystemen. Tredimensionell bestämning har kunnat grunda sig på exempelvis en plan som står nära den finländska tomtindelningen. Beroende på bakgrunden till fastighetssystemet kan en registrerad rätt till en bostadslägenhet vara antingen äganderätt eller nyttjanderätt.

Med kataster avses ett systematiskt, offentligt och tidsenligt register över fastigheterna inom ett visst område och sådana registerenheter som motsvarar dem. 3D-katasterprojekt handlar vanligen inte om att möjliggöra 3D-fastighetsbildning och uppkomsten av tredimensionella äganderättsenheter, utan snarare om att utveckla katastret eller jordeboken i teknisk mening antingen till ett genuint 3D-system eller så att förutsättningarna att administrera och presentera uppgifter om 3D-objekt förbättras på annat sätt. Nivån på det tekniska genomförandet varierar från ett land till ett annat. Vissa länder strävar efter ett system där 3D-fastigheterna förs in i fastighetsregistret som tredimensionella modeller. För närvarande är det dock vanligare att 3D-fastigheterna bara presenteras med olika slags referensuppgifter och områdesavgränsningar på en traditionell fastighetsregisterkarta.

Även fastighetsregistrens användningsändamål varierar från ett land till ett annat. I vissa länder ingår t.ex. även byggnads- och bostadslägenhetsregisteruppgifter i datainnehållet i fastighetsregistret. I Finland finns motsvarande uppgifter i Befolkningsregistercentralens datalager som är fristående från fastighetsregistret. I system som innehåller byggnads- och bostadslägenhetsregisteruppgifter kan 3D-katasterprojekt innebära att byggnaderna modellbeskrivs som 3D-objekt för att möjliggöra olika analyser av geografisk information t.ex. som grund för planläggning. I fastighetsdatasystemet i Finland förvaltas endast uppgifter om fastigheter och deras utsträckning samt inskrivningsärenden som hänför sig till fastigheter.

### 2.2.2 Sverige

Av historiska orsaker motsvarar fastighetssystemet i Sverige fastighetssystemet i Finland, trots att det under autonomins tid efter 1809 har skett en juridisk och även annan differentiering. I Finland har man i många fall använt Sveriges motsvarande fastighetslagstiftning som exempel, och därför har länderna alltså i hög grad sammanfallande regleringar av fastighetssystemet.

Den viktigaste skillnaden mellan Sveriges lagstiftning om fastighetsbildning i förhållande till Finlands är att i Sverige binds fastighetsbildningen vid ändamålsenligheten för den fastighet som bildas. Med stöd av 3 kap. 1 § *fastighetsbildningslagen* ska förrättningsingenjören i samband med fastighetsbildning alltid bedöma om de fastigheter som bildas kan anses varaktigt lämpade för det avsedda ändamålet (*det allmänna lämplighetsvillkoret*). Enligt Sveriges jordabalk är fast egendom jord, som är indelad i fastigheter. Fastigheterna avgränsas antingen endast horisontellt (2D) eller både horisontellt och vertikalt (3D).

I Sverige trädde lagstiftning som möjliggör tredimensionell fastighetsbildning i kraft vid ingången av 2004. Tredimensionell fastighet definieras i 1 kap. 1 a § 1 punkten i fastighetsbildningslagen. Enligt definitionen handlar det om en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En fastighet som har bestämda gränser både horisontellt och vertikalt kallas tredimensionell fastighet eller tredimensionell fastighetsutrymme. Enligt 3 kap. i fastighetsbildningslagen ska den tredimensionella fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. I Sverige kan en 3D-fastighet vara

- en 3D-fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,
- ett 3D-skifte som ingår i en 2D-fastighet, eller
- en lägenhet som registrerats som 3D-fastighet.

Det allmänna lämplighetsvillkoret för fastighetsbildning gäller även när tredimensionella fastigheter bildas genom styckning där förrättningsingenjören utifrån 3 kap. 1 § i fastighetsbildningslagen ska pröva ändamålsenligheten. När det gäller plantomter prövas motsvarande omständigheter i Finland redan i samband med detaljplanläggningen. När planen och den bindande tomtindelningen följs behövs det således inte längre någon separat prövning av ändamålsenligheten i samband med fastighetsbildning inom detaljplaneområden. Med tanke på det allmänna behovet av att bilda tredimensionella fastigheter skiljer sig Sverige från Finland förutom i fråga om den fastighetsrättsliga principen för prövning av ändamålsenligheten också på så vis att arrenderätt inklusive byggnader inte kan intecknas. I Finland innebär tillräckligt långvariga avtal om arrende av mark i praktiken förhållandevis bra inteckningssäkerhet.

I Sverige kan en tredimensionell fastighet omfatta även fler skiften än ett. Med ett tredimensionellt fastighetsutrymme avses ett skifte (volym) som ingår i en traditionell fastighet som ett utrymme som tillhör fastigheten och är avgränsat både horisontellt och vertikalt. En tredimensionell fastighet kan gränsa till antingen gränsen för en traditionell 2D-fastighet eller vara ett sådant slutet utrymme avgränsat horisontellt och vertikalt som inte gränsar till gränsen för den traditionella 2D-fastighet till vilken det tredimensionella utrymmet hör.

Som ett särskilt villkor som kompletterar den allmänna prövningen av ändamålsenligheten föreskrivs det i 3 kap. 1 § i fastighetsbildningslagen att en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får nybildas eller ombildas vid fastighetsreglering endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Ett 3D-förfarande bör inte inledas om exempelvis gemensamma vägförbindelser, lekparker, bilplatser, trappuppgångar, hissar, ledningar och andra motsvarande konstruktioner kan genomföras genom avtal eller genom upplåtelse av servitutsrätt. I Sverige är således upplåtelse av servitutsrätt ett alternativ till att bilda en tredimensionell fastighet. Servitutsrätt kan upplåtas mellan fastigheter som avtalsservitut, officialservitut, gemensamhetsanläggningar i enlighet med *anläggningslagen* eller som servitutsrätt enligt *ledningsrättslagen*. Ett avtalsservitut kan stiftas också utan någon myndighetsåtgärd. I övriga fall är stiftandet av ett servitut alltid förenat med ett myndighetsavgörande vid en fastighetsförrättning eller i övrigt. Lagstiftningen i Sverige innehåller inte någon motsvarande princip om typtvång för servitut som den som gäller enligt markanvändnings- och bygglagen och fastighetsbildningslagen i Finland.

I 3 kap. 9 § i fastighetsbildningslagen i Sverige ingår undantagsbestämmelser som möjliggör fastighetsbildning även i det fallet att den nya fastighet eller del av fastighet som bildas som ett resultat av förrättningen inte till alla delar uppfyller lämplighetskriteriet enligt 3 kap. 1 § i fastighetsbildningslagen. En förutsättning är då att nybildning eller ombildning innebär att den befintliga fastighetsindelningen förbättras och att åtgärden inte motverkar en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. Utöver detta är grundprincipen i Sverige att en tredimensionell fastighet ska rymma en hel byggnad eller en del av en sådan. Ett undantag är situationer där det gäller att trygga exempelvis finansieringen för projektet och det kan antas att fastigheten får användning för sitt planerade ändamål inom en nära framtid. Då kan man också bilda en s.k.

luftfastighet utan någon befintlig byggnad. I dessa fall fattar förrättningsingenjören beslut om den maximala tiden för genomförande av byggprojektet. Om projektet inte genomförs inom utsatt tid eller om den befintliga byggnaden förstörs, återgår 3D-fastigheten till fastigheten på markytan.

Lägenheter som registreras som 3D-fastigheter bildas som lägenhetsfastigheter. Sådana fastigheter kan bildas endast i nya byggnader. En 3D-fastighet som bildas för bostadsändamål ska omfatta minst tre lägenheter. Förvaltningen av lägenheter som registrerats som 3D-fastigheter regleras genom en särskild lag, nämligen lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150).

Allmänna grannelagsrättsliga principer och miljöskyddsprinciper som gäller fastigheter generellt gäller även tredimensionella fastigheter. Huvudregeln för grannelagsrätt finns i 3 kap. 1 § i jordabalken. Enligt den paragrafen ska var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom ta skälig *hänsyn till omgivningen*. Denna skyldighet har accentuerats med avseende på 3D-fastigheter, eftersom byggarbeten som hänför sig till bildningen av dem, samt skötsel av dem eller vanvård inverkar speciellt kraftigt på fastigheterna invid och på byggnaderna på dem. Den som blivit lidande på grund av en dåligt underhållen fastighet har rätt till ersättning för skadan. Dessutom kompletterar inlösningsbestämmelserna i 8 kap. i fastighetsbildningslagen de grannelagsrättsliga bestämmelser i jordabalken som nämns ovan. Inlösningsbestämmelserna kan i sista hand leda till att en 3D-fastighet genom tvångsvis inlösen överförs till grannfastighetens ägare som en del av dennes fastighet eller alternativt till den kommun där fastigheten finns. Inlösen villkoras av att en anläggning som i sin helhet hör till en 3D-fastighet har skadats i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny och detta förhållande väsentligt försvårar användningen av en angränsande fastighet. I första hand kan grannfastighetens ägare vidta inlösningsåtgärder, men även kommunen kan begära inlösen. Om inte inlösen vidtas fogas 3D-fastigheten genom myndighetsåtgärder till de fastigheter ”inom” vilka den finns (*till de urholkade fastigheterna*).

Utgångspunkten är att tredimensionella fastigheter eller utrymmen bildas för ett permanent behov. I Sverige är fastighetsbildning starkt förenad med fastighetens ändamålsenlighet, och därför har man i lagen tagit in bestämmelser som gäller situationer där fastigheten eller användningen av den inte längre motsvarar ändamålet. I Sverige finns det ingen särskild reglering som gäller för hur 3D-fastigheternas gränser ska införas i fastighetsregistret. Det område där en 3D-fastighet finns redovisas på en fastighetsregisterkarta, och dessutom används en förrättningskarta av vilken 3D-fastighetens utsträckning framgår.

### 2.2.3 Norge

I Norge fördes de första underjordiska parkeringsanläggningar redan på 1980-talet in i inskrivningssystemet som egna enheter. Den viktigaste praktiska orsaken till att inskriva parkeringsanläggningarna som egna registerenheter var då behovet av att skapa tydliga enheter för inteckning för ordnande av den finansiering som projekten behövde. I fastighetsregistret (*matrikel*) har man dock först från år 2010 kunnat anteckna en anläggningsfastighet (*anleggseiendom*) som en ny typ av registerenhet som också kan vara tredimensionellt bestämd (*volym*).

Som olika typer av registerenheter i fastighetsregistret kan urskiljas basfastighet (*grunneierdom*), den nämnda typen anläggningsfastighet, bostadsandelsfastighet (*eigarseksjon*), samfällt område (*jordsameige*) och andel i borettslag (*andel i borettslag*). Alla utom den sistnämnda införs i matrikeln. Motsvarigheten till Finlands fastighetsdatasystem (FDS) GAB (*Grunneierdoms-, Adresse- og Bygningsregister*) innehåller till skillnad från FDS även adress- och byggnadsuppgifter.

Med undantag för vissa avtalsservitut ändras fastighetsindelningen även i Norge genom en fastighetsförrättning. De servitut som belastar fastigheten kan berättiga även personer. Servituten kan vara föremål för omsättning separat, även om de i normala fall övergår samtidigt som hela fastigheten överläts.



I 5 § i fastighetsregisterlagen definieras 3D-fastighet som följer:

”b) anleggseigedom, ein bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt, og som er utskilt som eigen eigedom. Fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn kan også opprettast som anleggseigedom.”

Det (horisontella) ägande av traditionella fastigheter som är relevant för bildandet av tredimensionella fastigheter sträcker sig i Norge så högt och så lågt som ägaren anses ha intressen. I normala fall har tolkningen varit att ägarens intressen sträcker sig ungefär 7–14 meter under markytan. Ägandet kan utvidgas när mark tas i användning på ett djupare plan än så, rent konkret exempelvis vid borring av en borrbrunn, som kan ha ett betydligt större djup än det som nämns ovan. När 3D-fastigheter bildas under markytan erhålls äganderätten utanför den nämnda utsträckningen för äganderätten till basfastigheten i huvudsak genom inmutning. I dessa fall grundar förvärvet sig således inte på normal överlåtelse, och ägaren till basfastigheten i markplanet får ingen ersättning för det underjordiska byggandet på basis av inmutningen.

I Norge är det en förutsättning för bildande av en tredimensionell fastighet (anläggningsfastighet) att det finns planläggning för byggnadens eller konstruktionens gränser och en i bygglagen (*plan- og bygningslov*) avsedd tillräcklig utredning, som således utgör grund för bildandet av anläggningsfastigheten. Detsamma gäller också när en befintlig byggnad omvandlas till en anläggningsfastighet. För fastighetsbildning krävs det också ett obligatoriskt tillstånd av kommunen. En ytterligare förutsättning för bildande av en anläggningsfastighet är att både den nya anläggningsfastigheten och den fastighet som kvarstår efter styckningen kan användas som en *självständig funktionell helhet*. Registrering av fastighetsgränserna för tredimensionella fastigheter grundar sig på byggnadsplaner som presenteras som yttre gränser på en tvådimensionell fastighetsregisterkarta.

Inom krävande, stora och komplexa egendomsutvecklingsprojekt har man i Norge framhållit vikten av samarbete mellan alla parter, inbegripet även kommunala och statliga planläggnings- och fastighetsregistermyndigheter. Den slutliga strukturen för äganderättsenheter (ägararkitektur) som införs i fastighetsregistret ska då vara känd i ett så tidigt skede av projektet som möjligt. Detta omspannar hela processen ända från planläggning och bygglovsförfarande till införande av nya 3D-fastigheter i matrikeln.

Om ett 3D-projekt som fått tillstånd inte har inletts inom tre år från det att bygglovet beviljades eller om projektet avbryts för en längre tid än två år, upphävs tillståndet och upphör 3D-fastigheten (anläggningsfastigheten) att existera. Samtidigt avförs den ur fastighetsregistret och 3D-fastigheten återgår till den fastighet eller de fastigheter ovanför eller under vilken eller vilka den hade bildats.

Den viktigaste skillnaden i förhållande till Sveriges system är att i Norge får man inte bilda en anläggningsfastighet så att den sträcker sig till en annan fastighets område samtidigt som den är en del av basfastigheten invid. I Norge ska ett underjordiskt utrymme av detta slag som sträcker sig under grannfastigheten bilda en självständig fastighet. Vid pantsättning gäller det att beakta att hela driftsenheten med sina många olika registerenheter in-tecknas vid behov. En annan skillnad mot Sverige är att man i Norge inte kan bilda en anläggningsfastighet på så sätt att en byggnad eller byggnader som hör till en basfastighet omfattar flera olika 3D-fastigheter (anläggningsfastigheter). En anläggningsfastighet får inte heller omfatta flera olika skiften.

I Norge har man sedan 2010 hittills bildat sammanlagt 505 3D-fastigheter. När behovet av tredimensionella objekt ökar och systemet har blivit mer känt har antalet objekt ökat kontinuerligt, och det årliga antalet nya 3D-fastigheter har stigit i jämn takt från 20 fastigheter år 2010 till sammanlagt 102 fastigheter år 2015.

#### 2.2.4 Allmänt om utländska system

Fastighetssystemen i olika länder avviker från varandra, och därför kan utgångspunkterna för lagstiftning som gör det möjligt att exempelvis bilda 3D-fastigheter variera i till och med mycket hög grad. Även definitionerna av fastigheter och deras utsträckning avviker från varandra. I Finland, Sverige, Norge och Danmark har man av hävd ansett att till en fastighet hör förutom markområdet även de byggnader som finns där, om de ägs av markägaren. Byggnaderna hör då till fastigheten som beståndsdelar, och endast i de situationer som anges särskilt i lag förhåller det sig så att byggnaderna på en fastighetsenhet eller på ett outbrutet område inte hör till fastigheten. I vissa länder, såsom i Tyskland och Ryssland, kan en byggnad eller till och med en enskild bostadslägenhet bilda en fastighet som registreras. Då har i synnerhet arrangemanget för ägande av lägenheten som en del av fastighetssystemet ansetts vara betydelsefullt.

Lösningarna för arrangemangen för ägande av radhus- och höghuslägenheter är vanligen nationella. Ett allmänt förfarande är att det hus (och den tomt) som omfattar lägenheter införs i fastighetsregistret som en särskild registerenhet så att varje lägenhet har andel i tomtens samt i de gemensamma utrymmena och delarna, såsom trappuppgångarna. För denna fastighetsregisterenhet används olika benämningar i olika länder, såsom condominium (i vida kretsar i Europa, Kanada och Förenta staterna), strata (Australien) och sectional (Sydafrika). Inom condominium-systemet framgår av fastighetsregistret förutom basfastigheten och dess typ även varje lägenhets identifikationsnummer, storlek och läge samt gemensamma utrymmen. När det gäller lägenheter har man i fastighetsregistret lagrat dokument som visar deras utsträckning, exempelvis tvärsektioner och planritningar för varje våning. Varje lägenhetsägare får lagfart på lägenheten, vilket också är ett villkor för inteckning. Äganderätten till marken under byggnaden kvarstår hos lägenhetsägaren även om byggnaden förstörs, vilket har ansetts öka tryggheten hos systemet som ägarform. I Sverige, Danmark och Norge ingår ägarbostadsfastigheter (*ägarlägenheter*) i respektive rättssystem i en betydelse som är främmande för Finland. Ägarbostadsfastighetens delägare äger en lägenhet och är samtidigt delägare i byggnaden. I Danmark och Norge bildas en ägarbostadsfastighet genom indelning av byggnaden och införande av delningen i ett inskrivningsregister som motsvarar lagfarts- och inteckningsregistret i Finland. Något liknande system med bostadsaktiebolag som det som gäller enligt den finländska modellen har däremot inte införts någon annanstans.

Förutom i Sverige och Norge är 3D-fastighetsbildning för andra ändamål än lägenheter möjlig även i bl.a. Storbritannien, Grekland, Frankrike, Israel, Singapore och Australien. I allmänhet har en tredimensionell fastighet alltid som sin kärna en byggnad, en anläggning eller en del av dessa. Huvudregeln är att en tredimensionell fastighet inte kan innehålla enbart luft eller ett underjordiskt utrymme som inte har insprängts, utan fastigheten måste vara bebyggd. Undantagna är av praktiska skäl sådana situationer där det för byggandet är nödvändigt att fastigheten intecknas redan innan byggprojektet inleds. Det föreslås att ett sådant arrangemang ska bli möjligt även i Finland.

I samband med fastighetsbildning gör man i Sverige och Norge en helhetsprövning av om ändamålet eller målet med byggnaden eller anläggningen nås bäst genom att det bildas en 3D-fastighet eller på något annat sätt. Om målet kan nås även på något annat sätt, ska ingen tredimensionell fastighet bildas. I bägge länderna får tredimensionella fastigheter bildas också utanför detaljplaneområden. I Sverige och Norge används 3D-fastighetsindelning således endast för att komplettera den traditionella tvådimensionella fastighetsindelningen. Om genomförandemetoderna enligt det traditionella systemet visar sig vara otillräckliga, kan 3D-fastighetsbildning tas i bruk i andra hand.

På bildandet av tredimensionella fastigheter tillämpas i allmänhet samma fastighetsbildningslagstiftning som på alla andra fastigheter. Det fysiska markområde som hänförs till en fastighet är inte det centrala med tanke på fastighetsbildningen, utan det viktiga är hur de objekt som i praktiken införs i vissa register definieras och hur det regleringssystem som gäller objekten utvecklas. För en ändamålsenlig användning och skötsel av tredimensionella fastigheter

har man exempelvis i Sverige också i den lag som gäller förhållanden mellan grannar tagit in specialbestämmelser som ska tillförsäkra rättigheter som är nödvändiga för användningen av fastigheterna. En bebyggd tredimensionell fastighets fasta fysiska kontakt med angränsande andra fastigheters byggnader och konstruktioner medför bl.a. sådana problem relaterade till ansvaret för ordnande av underhåll som inte förekommer i ett tvådimensionellt fastighetssystem. För inrättandet av tredimensionella fastigheter har det därför i Sverige behövts specialreglering som gäller exempelvis fastighetsägarens fullgörande av den underhållsskyldighet som gäller fastigheten.

### 2.3 Bedömning av nuläget

Enligt gällande lag i Finland är tvådimensionell fastighetsindelning den enda möjligheten. Under de senaste årtiondena har utvecklingen dock medfört ett allt större behov av att dela upp äganderätten till fastigheter enligt tre utsträckningar uttryckta med koordinaterna x, y och z. De faktiska situationer där det har uppdragats behov av tredimensionell fastighetsindelning gäller i praktiken stora projekt som kräver mycket kapital och som det ofta är mycket komplicerat att genomföra och där man planerar att i byggnaderna och de övriga konstruktionerna samtidigt förlägga separata och olika slags funktioner.

Antalet stora och komplexa byggprojekt förutspås öka i framtiden, så som har skett även på annat håll i världen. I den moderna samhällsstrukturen med en allt tätare markanvändning accentueras behovet av att utnyttja områdena på ett mångsidigt sätt och i olika plan. Dels behovet av utrymme för nybyggnad, dels målet att bevara parker och andra liknande obebyggda stadsutrymmen i markplanet kan öka behovet av att bygga under och ovanför markytan. Detta kan ses i detaljplanerna för centrumområden i stora städer där man med planer och planbestämmelser för underjordiska utrymmen har styrt byggandet till olika nivåer enligt användningsändamålet. Stora projekt genomförs i stor mängd på redan tätbebyggda områden, varvid det ofta skulle vara mest effektivt att åtskilja olika användningsändamål genom egna fastigheter även i höjdd. Parterna i projektet vill ofta på besittningsmässiga eller finansiella grunder dela upp fastigheterna med byggnader så att byggnaderna och delarna av dem, på samma sätt som självständiga fastigheter, kan ägas, besittas och användas separat som säkerhet. Dessutom kan den effektivaste modellen för att utnyttja den kvarstående befintliga infrastrukturen som en del av den nya bebyggelsen gå ut på att nybyggnadsprojekt genomförs så att utrymmen under och ovan jord utnyttjas i samband med sådana befintliga konstruktioner på markytan som ska bevaras.

Underjordiska parkeringshallar byggs bl.a. i stadscentrumområden för att fullgöra fastigheternas bilplatsskyldigheter eller som allmänna torgparkeringar. Läget för och anläggandet av parkeringshallar baserar sig på detaljplanebestämmelser, där måltomternas bilplatser placeras i en gemensam underjordisk bilhall, vanligtvis på området för flera tomter. Allmänna underjordiska torgparkeringar finns ofta under allmänna områden, såsom torg, men de kan också finnas under byggnadskvarter. I dagens läge kan tomtägarna överlåta bilhallsutrymmen till byggherren genom avtal om arrende av mark.

Tredimensionell fastighetsindelning kan i vissa fall bli aktuell också i samband med vissa funktioner som reserverats för trafik och transport. Sedan gammalt har exempelvis rättigheterna för underjordiska järnvägar i Helsingfors att nyttja tunnelutrymmen under ett stort antal fastigheter säkerställts genom överlåtelser av servituts- eller nyttjanderättigheter. I ett tredimensionellt system kan tunnelutrymmen med stationer bildas till fastigheter, som till sina rättsliga egenskaper kan jämföras med vilka självständiga fastigheter som helst och som kan omfattas av lagfart och inteckning.

Underjordiska utrymmen föreslås kunna förvärvas för de ändamål som nämns ovan antingen genom frivilliga avtal eller vid ett förfarande som avses i inlösningslagen. Landsvägs- och järnvägstunnlar samt landsvägs- och järnvägsbroar kan finnas på sådana fastigheter som annars används för helt andra ändamål än för trafik och transport. Dessutom är det tänkbart att byggnader och anläggningar som planlagts för trafik och transport, såsom stationshallar, buss-

terminaler och liknande utrymmen, helt eller delvis kombineras med utrymmen som anvisats för helt andra användningsändamål, såsom affärslokaler, kontor eller bostäder. Ett konkret exempel på en helhet av detta slag utgörs av Kampens centrum i Helsingfors med bussterminaler för fjärr- och närtrafik samt en metrostation.

I dagens läge förekommer det i praktiken också situationer där det skulle vara ändamålsenligt att dela upp byggnader och övriga konstruktioner på olika fastigheter indelade enligt användningsändamål. Byggnaden indelas då per våning eller uppdelas på något annat sätt i separata fastigheter utgående från om delar av samma byggnad används exempelvis för kommersiella syften, som kontor för ämbetsverk eller affärsverksamhet eller för bostadsändamål. Det kan antas att tredimensionell fastighetsbildning erbjuder en vid sidan om de nuvarande sätten användbar möjlighet att administrera olika delar av en byggnad av detta slag just på det sätt som är mest effektivt och ändamålsenligt för en viss del. En och samma byggnad kan således förvaltas utan något samäganderättsförhållande, exempelvis i fråga om en fastighet av ett fastighetsaktiebolag och i fråga om en annan fastighet av ett bostadsaktiebolag, varvid ansvarsfördelningen mellan de olika administrerande organisationerna kan genomföras på ett rationellt sätt för varje 3D-fastighet utgående från utgångspunkterna för varje användningsändamål.

I samband med den typ av projekt som beskrivits i det föregående har det rent konkret allt oftare blivit aktuellt att som en begränsande faktor notera att fastighetssystemet i Finland inte än så länge vidkänner sinsemellan oavhängiga driftsenheter förlagda ovanpå varandra, dvs. vertikala driftsenheter, som fastigheter. Granskningen har alltid hållits inom samma registerenhet, dvs. inom horisontella gränser, även i det fallet att det i exempelvis detaljplanen har antecknats flera separata driftsnivåer ovanpå varandra. Markplanets juridiska status har stått som utgångspunkt när man har utrett rättigheter som upplåtits till förmån för andra och rättigheternas utsträckning.

### **3 Målsättning och de viktigaste förslagen**

#### **3.1 Målsättning**

Målet med denna proposition är att skapa ett system där det inom detaljplaneområden är möjligt att bilda tredimensionella fastigheter som är avgränsade inte bara horisontellt utan även vertikalt, dvs. i djupled och höjdd. Avsikten är att främja byggande av utrymmen ovanför och under markytan, skapa större klarhet i möjligheterna att använda dem som säkerhet samt utöka basregistrens datainnehåll, deras informationsvärde och utnyttjandegrad och göra dem tydligare.

De föreslagna lagändringarna fokuserar på fastighetsbildning och registerföring samt när det gäller markanvändnings- och bygglagen på ändringar av bestämmelserna om tomtindelning samt servitutsarrangemang och samregleringar. Avsikten är att lagstiftningen och registerföringssystemen ska utvecklas så att de stöder bildandet och registreringen av tredimensionella fastigheter. När de villkor som regleras genom lag är uppfyllda blir det enligt förslaget juridiskt och tekniskt möjligt att bilda och registrera tredimensionella fastigheter. Då kan det skapas större klarhet i de nuvarande förfarandena i anslutning till ägande, besittning, inteckning och byggande av utrymmen ovanför och under markytan. De befintliga tvådimensionella förfarandena och praxis kommer dock även i fortsättningen att ses som huvudregler, men vid sidan om dem föreslås bildande av tredimensionella fastigheter som en ny möjlighet, vilket i vissa situationer erbjuder ett sätt att agera som är effektivare än de traditionella modellerna. Tredimensionell fastighetsbildning föreslås som ett alternativ till den nuvarande modellen baserad på tvådimensionell fastighetsbildning och avtal, och den ökar direkt valmöjligheterna under projektplaneringsstadiet. Själva fastighetssystemet föreslås kvarstå med sin tvådimensionella struktur.

Fördelarna med att bilda tredimensionella fastigheter är bl.a. lättare arrangemang för projektfinansiering, effektivare inriktad fastighetsbeskattning, tydligare besittning av fastigheter och större genomsynlighet i ägandet.

De beskattningsvärden för fastigheterna som ligger till grund för fastighetsbeskattningen bestäms till stor del på basis av markens användningsändamål enligt detaljplanen och på basis av byggrätten enligt detaljplanen samt på basis av byggnadstyp, använd byggrätt, byggnadens ålder och tekniska skick (Skatteförvaltningens beslut om beskattningsvärde på fastighet vid fastighetsbeskattningen A120/200/2015). Som grund för fastighetsbeskattningen överför Skatteförvaltningen uppgifter från fastighetssystemet och samkör dem med de uppgifter den fått från kommunerna om byggrätt och användningsändamål för fastigheterna.

Ur fastighetsdatasystemet kan för fastighetsbeskattningen sökas uppgifter om fastighetens fysiska utsträckning i plankoordinatsystemet, fastighetens samägare och ägarandelar. Vidare fås uppgifter om huruvida fastighetens samägare har ingått ett avtal om delning av besittningen eller huruvida det för området finns ett giltigt avtal om arrende av mark. Ur fastighetsdatasystemet fås däremot inte någon information om vilken del av fastigheten som varje delägare har besittningsrätt till på basis av ett avtal om delning av besittningen eller ett avtal om arrende av mark. På grund av detta är det inom det nuvarande systemet ofta en krävande eller rentav omöjlig uppgift att rikta fastighetsskatten till olika skattskyldiga. Den fastighetsskattesats som kommunen beslutar om varierar enligt fastighetens användningssätt. På en och samma fastighet kan det de facto finnas funktioner av helt olika typ, exempelvis boende och affärslokaler, för vilka det borde betalas fastighetsskatt enligt olika skattesatser. Ur fastighetsdatasystemet fås dock inte för beräkning av det på användningssättet baserade beskattningsvärdet information om dessa olika användningsändamål på fastigheterna, och korrekt beskattning kan inte bestämmas till denna del.

I dessa fall kommer tredimensionell fastighetsbildning att främja möjligheterna att rikta fastighetsskatterna till rätta aktörer. När olika slags användningsändamål för såväl marken som byggnaderna kan åtskiljas som egna fastigheter och byggnader vilka var och en har sina ägare och eventuella innehavare, kan man bättre och exaktare än för närvarande inrikta fastighetsskattskyldigheten för varje fastighet på den rätta betalningsskyldige enligt ett noggrant fastställt användningssätt och till rätt belopp.

Tredimensionell fastighetsbildning innebär att fastighetssystemet blir tydligare, vilket har inverkan i synnerhet i samband med projekt som inrymmer internationell företagsverksamhet. Internationella fastighetsinvestorer känner sig främmande för den nuvarande handlingsmodellen som delvis bygger på det finländska fastighetssystemet och innebär att besittningen av stora objekt ofta bygger på samägande och komplexa avtal om delning av besittningen och om samreglering baserade på detta. När det gäller objekt som intresserar internationella investerare medför tredimensionell fastighetsbildning att det införs äganderättsenheter och inteckningsobjekt som är enklare än i dag och även lättare att uppfatta. Detta kommer att minska den administrativa bördan i anslutning till administreringen av objekten och kostnaderna för den och kommer därigenom att göra objekten intressantare även på det internationella planet.

Tredimensionell fastighetsbildning undanröjer däremot inte det behov av samarbete som gäller för olika former av verksamhet i samma byggnad. Av verksamhet på olika fastigheter följer att behovet av samarbete rentav kan öka när förläggning på olika fastigheter medför att man måste komma överens om sådant som tidigare har kunnat skötas inom en fastighet. Likaså kan verksamhet på olika fastigheter avspeglas som en ny utredningsskyldighet i myndighetsförfarandena. Avtal om samreglering, byggnadsservitut samt övriga avtal om fastighetens bebyggande, annan användning av fastigheten, besittning av den och om samarbete är lika viktiga på 3D-fastigheter som inom det nuvarande systemet baserat på delning av besittningen. Detta behov av samarbete som en förutsättning för användningen av 3D-fastigheter kommer antagligen också att återspeglas i fastigheternas värde. Det kan också återspeglas i annat, exempelvis i de utredningar som olika aktörer begär av ägarna när de utreder fastighetens användning eller dess faktiska värde som säkerhet.

När det bildas tredimensionella fastigheter kommer olika slags nyttjanderättigheter som upplåts till förmån för en fastighet och andra nyttjanderättigheter som belastar fastigheterna att riktas till självständiga fastigheter, och de kommer att kunna införas som ständiga rättigheter i

fastighetsregistret. Nyttjanderättigheter kommer att kunna upplåtas antingen som byggnads- eller fastighetsservitut eller så att det fattas beslut om samreglering. Nyttjanderättigheter föreslås kunna upplåtas även utan samtycke av ägaren till den belastade fastigheten för att projekt alltid ska kunna genomföras. Detta är av väsentlig vikt också med tanke på 3D-fastighetens värde som säkerhet.

Tredimensionell fastighetsbildning och -registrering medför större genomsynlighet i det faktiska ägandet av de byggnader som finns på fastigheten. Det grundläggande syftet med propositionen är att skapa och införa ett system där äganderättsenheterna kan fastställas förutom med plankoordinater också i höjdded. De enheter som registreras i fastighetssystemet kommer då att bättre än för närvarande motsvara de faktiska ägar- och besittningsförhållandena för de byggnader eller andra konstruktioner eller utrymmen med ekonomiskt värde som finns på området. Inteckningarna kommer att gälla tredimensionellt avgränsade fastigheter i en 3D-värld. Fastighetssystemet bör således beskriva realvärlden så sanningsenligt som möjligt för att fastighetsägandet och fastighetsbesittningen ska framstå på ett tydligt sätt för en tredje part. Fastighetssystemet och fastighetsägandet kan inte på bred front i samhället basera sig på sådana avtalsbaserade lösningar som parterna från fall till fall utformat utan något egentligt stöd i lagstiftningen.

### 3.1.1 Underjordiska byggprojekt

När man anlägger exempelvis en parkeringshall under jord sträcker sig verksamheten ofta över flera fastigheter. Man kan lösa in nyttjanderättigheter under marken eller, om verksamheten äger rum på ett område som i praktiken har endast en markägare, upprätta tredimensionella avtal om arrende av mark. Ett inskrivningsbart avtal om delning av besittningen kan sällan användas för att dela ett underjordiskt utrymme eller ange besittningen av det, eftersom det skulle förutsätta att fastigheten på markytan samägs i kvotdelar, vilket ofta är omöjligt i praktiken. I dagens läge går det inte att bilda en egen fastighet under jord som skulle vara föremål för ägande eller ett objekt som kan intecknas som säkerhet för finansiering. Underjordiska parkeringsgrottor är dock värdefulla objekt och dyra att genomföra, och många gånger förhåller det sig så att det inte är meningsfullt att genomföra dem enbart med finansiering eller garantier från den offentliga sektorn. För underjordiska utrymmen skulle det därför vara nyttigt att kunna bilda omsättnings- och inteckningsbara enheter för ägande, dvs. fastigheter.

Underjordiska parkeringshallar är ofta föremål för olika slags rättigheter och skyldigheter (bilplatsskyldigheter, platser enligt förpliktelsen att skydda befolkningen). Dessa administreras genom avtal om nyttjanderätt mellan parterna. Om parkeringshallen som sådan har genomförts endast utifrån nyttjanderätt ger inte hallkomplexet upphov till ett inskrivningsbart objekt som skulle kunna vara exempelvis servitutsbart. Behövliga nyttjanderättigheter kan då inte upplåtas som ständiga rättigheter i fastighetsregistret. Med hjälp av 3D-fastigheter som bildas under jord kan situationer av denna typ lösas via inskrivningsbara rättigheter och skyldigheter som gäller självständiga fastigheter.

### 3.1.2 Ändringssituationer och avtal om delning av besittningen

I situationer med samägande är det en utmaning att lösa ändringssituationer, om parterna inte har någon gemensam syn på de ändringar som ska göras. I praktiken bör parterna få till stånd ett avtal om ändringarna, överlåta kvotdelsägande eller i yttersta fall upplösa samägandet genom att realisera hela objektet. En sådan situation kan bli aktuell exempelvis när man inte lyckas nå ett avtal och ingen part kan använda den del av fastigheten som parten har besittningsrätt till. Om man genom ett avtal om delning av besittningen har kommit överens om användningen av en samägd fastighet, går det inte att upplösa samägandet i enlighet med lagen om vissa samäganderättsförhållanden (180/1958), utan realiseringen måste genomföras på något annat sätt. När det handlar om verksamhet på området för en samägd fastighet finns det inte heller några servitutsparter, dvs. fastigheter i fråga om vilka myndigheterna som en sista utväg, i händelse av att avtalsverksamheten misslyckas, exempelvis genom att stifta behövliga servitut kan främja fastigheternas möjligheter att sinsemellan lösa en ändringssituation.

I vilket fall som helst står man under någon fas i projektets livslängd inför ändringssituationer, och det bör finnas effektiva verktyg för att hantera dem. Som exempel på ändringssituationer kan nämnas behov av att ändra fastighetens användningssätt, exempelvis från kontor till bostäder eller affärslokaler, utökad byggnadsrätt när verksamheten utvidgas eller ändring av förläggningen av olika funktioner och av andelar. Hanteringen av alla dessa situationer förändras från nuläget, om man opererar mellan självständiga fastigheter. När man opererar på en fastighet utifrån ett avtal mellan parterna och har besittningsrätt till endast någon bestämd del av fastigheten krävs det i dagsläget för behandling och lösning av olika ändringssituationer i regel att alla parter som agerar på fastigheten medverkar.

Ändringssituationer initierar i allmänhet flera myndighetsförfaranden. Vid förfarandena hörs de ägare och innehavare av grannfastigheterna som saken gäller. En sådan grannfastighet kan enligt förslaget också vara en 3D-fastighet som finns ovanför eller under. Ägarna till dessa fastigheter föreslås ha rätt att bli hörda och söka ändring i planläggningen, tomtindelningen samt förfarandena för bygglov och tillstånd till undantag. En del ändringssituationer kommer således även i fortsättningen att förutsätta att exempelvis ägarna till fastigheter i en och samma byggnad har en gemensam ståndpunkt. Det här gäller i synnerhet situationer där en ändring påverkar användningen av andra fastigheter eller de servitut och samregleringar som finns.

### 3.1.3 Bostadsbyggande

Finland har ett fungerande bostadsaktiebolagssystem, och det är inte meningen att de föreslagna ändringarna ska ingripa i det. Därför är det inte ändamålsenligt att i Finland under dagens förhållanden bilda tredimensionella fastigheter på lägenhetsnivå. Den grundläggande utgångspunkten för tredimensionell fastighetsbildning föreslås utgöras av dess ändamålsenlighet. De kriterier som blivit vedertagna inom tillämpningspraxis när det gäller 78 § i markanvändnings- och bygglagen och 37 § i markanvändnings- och byggförordningen föreslås stå som grund för bedömning av ändamålsenligheten. Inom byggnadskvarter föreslås den tredimensionella ändamålsenligheten bli avgjord i samband med tomtindelning, eftersom 3D-fastigheter inte kan bildas på dessa områden utan en tredimensionell tomtindelning som anger denna fastighetsbildning. Vid tomtindelningen ska tomterna ges det format och den storlek som det med avseende på byggandet, användningen av tomterna och det tekniska underhållet av dem är ändamålsenligt (37 § i markanvändnings- och byggförordningen). En onödigt tät fastighetsindelning är inte ändamålsenlig i situationer där den inte ger något mervärde. Bland annat i lagstiftningen om byggande har fastighetsgränsen förenats med rättsliga förpliktelser som ökar parternas administrativa börda och myndigheternas skyldigheter. Exempelvis sådana ansvarsförhållanden och förpliktelser mellan fastigheterna som hänför sig till användningen av fastigheten ska fastighetsägarna avtala om i detalj genom olika slags avtalsarrangemang, och dessa arrangemang övervakas delvis på tjänstens vägnar bl.a. vid bygglovsförfarande. Det är inte ändamålsenligt att sådana rättsförhållanden visavi besittning och användning av byggnaden som framgångsrikt har tillgripits i enlighet med lagstiftningen om bostads- och fastighetsaktiebolag åsidosätts i och med den nya tredimensionella fastighetsbildningen. Utgångspunkten är således även i framtiden att besittningen av ett bostadshöghus som ägs av ett bostadsaktiebolag har delats via delägarna i bolaget i enlighet med den normala modellen enligt lagstiftningen om bostadsaktiebolag.

Genom tredimensionell fastighetsbildning skapas alltså inte något nytt system i stället för eller vid sidan om det fungerande bostadsaktiebolagssystemet. Via systemet blir det dock möjligt att i nödvändiga fall tydligt avskilja boende till en egen fastighet och ett eget byggnadsobjekt exempelvis inom ett projekt som innefattar byggande för behov enligt flera olika användningsändamål. Den nya handlingsmodell som uppkommer är ändamålsenlig ur perspektivet för fastighetsbeskattningen när det gäller objekt som inrymmer flera funktioner och när det gäller situationer där samma objekt kommer att omfatta olika slags boendeformer, såsom fritt finansierat byggande vid sidan om understött bostadsbyggande.

### 3.1.4 Antalet potentiella 3D-objekt

Det kan antas att 3D-fastigheter kommer att bildas främst i större städer. De huvudsakliga objekten utgörs sannolikt av offentligt ägda underjordiska parkeringsanläggningar (bl.a. torgparkeringar), byggande av köpcenter samt byggande ovanför eller under trafikområden. För bedömning av antalet potentiella 3D-objekt har man i den utredning från Lantmäteriverket som fåtts som bakgrundsmaterial till utarbetandet av propositionen granskat de detaljplaner för Esbo stad och Helsingfors stad som trädde i kraft 2015 och analyserat om objekten enligt detaljplanerna skulle kunna genomföras genom utnyttjande av 3D-fastighetsbildning. Uppgifterna nedan har fåtts av Helsingfors stads och Esbo stads fastighetsingenjörer.

Antalet detaljplaner i kraft, totalt

Esbo: 34 (inga detaljplaner för metrostations- eller köpcenterområden år 2015)

Helsingfors: 46

Av dessa potentiella 3D-objekt

Esbo: 5 (underjordiska parkeringsgrottor)

Helsingfors: 20

Uppskattat antal 3D-fastigheter, om alla objekt genomförs som 3D-projekt

Esbo: 5

Helsingfors: 20–40

Underjordiska parkeringsobjekt finns eller behövs emellertid också i många andra städer i Finland. Det innebär att enskilda 3D-fastigheter kommer att bildas även i många mindre städer. Under de första åren efter det att systemet har införts kan tiotals potentiella 3D-fastigheter bildas per år, men så som de numerära uppgifterna från Norge visar (avsnitt 2.2.3) kan det antas att antalet 3D-fastigheter som bildas årligen stiger när systemet har blivit etablerat.

## 3.2 De viktigaste förslagen

Det föreslås att fastighetsbildningslagen, fastighetsregisterlagen samt markanvändnings- och bygglagen ändras så att det i Finland blir möjligt att förutom traditionella fastigheter baserade på markägande också bilda tredimensionellt bestämda 3D-fastigheter. En tredimensionell fastighet som enligt förslaget regleras i fastighetsbildningslagen och fastighetsregisterlagen kan utgöras av en tomt, ett allmänt område eller en inlösningsenhet beroende på för vilket användningsändamål området har anvisats i detaljplanen. Enligt förslaget ska en 3D-fastighet vara en självständig och permanent fastighet, varvid den omfattas av allmänna juridiska mekanismer som hänför sig till en fastighet. På 3D-fastigheterna kan tomterna således vara enheter för lagfart, omsättning och fastighetsinteckning på motsvarande sätt som när det gäller 2D-systemets fastigheter.

En 3D-fastighet föreslås i praktiken vara en både horisontellt och vertikalt bestämd volym med stängda gränser. Den hindrar inte eller begränsar inte i sig direkt användningen eller utnyttjandet av den basfastighet som ligger till grund för den, annat än i fråga om sitt eget läge. Basfastigheten kvarstår helt oförändrad omkring den helhet som 3D-fastigheten bildar. För att ägandet eller besittningen av en 3D-fastighet ska övergå från basfastighetens ägare behövs det enligt förslaget en giltig rättslig grund, på samma sätt som en sådan för närvarande behövs när det gäller 2D-fastigheter. För att möjliggöra 3D-fastighetsbildning föreslås inga sådana nya rättsliga grunder som skulle begränsa egendomsskyddet för basfastighetens ägare eller som



skulle möjliggöra en sådan begränsning. Förslaget innebär endast att det sätt på vilket helheter som uppkommer och överförs på basis av en giltigt rättslig grund kan besittas.

Enligt förslaget ska 3D-fastigheter kunna bildas endast inom detaljplaneområden och endast i sådana situationer där detta krävs för att byggverksamheten ska ordnas på ett ändamålsenligt sätt. När det gäller detaljplaner som utarbetats före lagändringen ska möjligheten att bilda 3D-fastigheter bedömas vid ett tomtindelningsförfarande. Vid planläggning kommer man i fortsättningen antagligen att beakta möjligheten att bilda tredimensionella fastigheter i de objekt där det anses vara ändamålsenligt. Enligt förslaget ska 3D-fastigheter kunna finnas ovanför eller under markplanet. Det föreslås också att de ska kunna vara sådana att en del av fastigheten är under och en del ovanför markplanet. Fastighetens höjdläge anges i förhållande till havsytans nivå enligt N2000-systemet. Läget har inte koordinerats med den fiktiva marknivån.

Det väsentliga i samtliga fall är att fastighetssystemet är tydligt och tillförlitligt. I detaljplanen ska det enligt förslaget i nödvändiga fall kunna bestämmas att fastighetsindelningen inom ett visst område genomförs som tredimensionella fastigheter. Tredimensionell fastighetsbildning föreslås vara möjligt också om fastigheterna bildas enligt en bindande tomtindelning utan att planbestämmelserna om användningsändamål och exploateringsgrad överträds och om inte något annat följer av innehållet i detaljplanen. Antalet fastigheter som förläggs ovanpå varandra bestäms enligt förslaget inom ramen för detaljplanen och den bindande tomtindelningen, och i lagstiftningen föreslås inga bestämmelser som begränsar detta. Exempelvis i ett regleringsdokument som gäller genomförande och underhåll kan man dessutom mer detaljerat komma överens om tredimensionell fastighetsindelning med den samreglering som avses i 164 § i markanvändnings- och bygglagen, dock med beaktande av detaljplanebestämmelserna och den eventuella bindande tomtindelningen.

Det att lagstiftningen möjliggör bildande av tredimensionella fastigheter förändrar inte det som i bestämmelser på olika nivåer har föreskrivits om outbrutna områden som överläts från en fastighet. Inte heller regleringen av fastighetsköp, överlåtelsebeskattning eller utmätning ändras, eftersom det som föreskrivits om fastigheter gäller även 3D-fastigheter. Lagstiftningen ändras endast till de delar den utan ändringar inte skulle behandla 3D-fastigheter på samma sätt som 2D-fastigheter, eller när en definition eller ett begrepp i lagen har lånats från ett begrepp i fastighetsbildningslagen, som nu föreslås bli ändrad, och definitionen eller begreppet för konsekvensens skull bör ändras i samma sammanhang som dess utgångsuppgift. Det handlar om en sådan situation exempelvis för fastighetsskattelagen, där enheter för jordinnehav betraktas som fastigheter på motsvarande sätt som enheter för jordägarerätt i fastighetsbildningslagen.

Enligt den föreslagna 2 § i fastighetsregisterlagen ska 3D-fastigheter kunna införas som fastigheter i fastighetsregistret endast om de finns inom ett detaljplaneområde, och därför bör lagfart på 3D-outbrutna områden med anknytande inteckning inte göras utanför lagakraftvunna detaljplaneområden. I dagens läge är utgångspunkten för byggande inom ett detaljplaneområde att innan bygglov beviljas ska den tomt som används som byggplats vara införd i fastighetsregistret. Enligt 81 § i markanvändnings- och bygglagen får bygglov inte beviljas för en tomt enligt en bindande tomtindelning förrän den har införts i fastighetsregistret. Med stöd av den nya 81 a § ska bygglov dock i fortsättningen kunna beviljas för 3D-fastigheter enligt detaljplanen inom området för en bindande tomtindelning även om den tredimensionella tomten ännu inte har bildats till en fastighet eller införts i fastighetsregistret. För att byggnaden ska få tas i bruk ska det dock krävas att fastigheten har införts i registret.

Enligt förslaget ska 3D-fastigheter alltid bildas för genomförande av ett visst byggprojekt som möjliggjorts genom en detaljplan och vid behov genom en bindande tomtindelning. Projektet konkretiseras i praktiken under bygglovsfasen, och först då kan man ange fastighetens exakta utsträckning och läget för behövliga servitut. Till skillnad från tvådimensionell fastighetsbildning gäller som särdrag för 3D-fastigheter (tomter) inom ett byggnadskvarter ofta att byggsätet karaktäriseras av att det är meningen att ytterväggarna samt de undre och övre ytorna hos en byggnad eller hos en del av den ska finnas fast i gränsyrtorna för den fastighet som bildas.

Det innebär att det ställs mycket höga krav på precision när det gäller att exakt bestämma fastighetens utsträckning.

Det är inte meningsfullt att en tredimensionell tomt bildas till en fastighet som införs i fastighetsregistret, om det är sannolikt att dess utsträckning inte motsvarar byggprojektet och om gränsernas sträckning måste justeras senare på grund av detta. I samband med bildande av 3D-fastigheter i byggnadskvarter är det därför viktigt att undersöka inte bara befintliga detaljplanebestämmelser och bindande tomtindelningar utan också eventuella giltiga bygglov. Eftersom den slutliga byggnaden av olika orsaker kan avvika något från den specificerade byggnaden i bygglovet, föreslås dock inte ett befintligt bygglov vara en ovillkorlig förutsättning för fastighetsbildningen. Enligt den nya 81 a § i markanvändnings- och bygglagen ska dessutom bygglov och undantag i anslutning till det kunna beviljas för ett projekt baserat på tredimensionell fastighetsindelning redan innan fastigheterna har införts i fastighetsregistret. Tillståndsförfarandet och tillståndsprövningen motsvarar det som föreskrivs i 19 kap. i markanvändnings- och bygglagen. På förutsättningarna för tillstånd ska således bl.a. 135 § i markanvändnings- och bygglagen tillämpas.

Inom områden utanför ett byggnadskvarter (exempelvis för en parkeringsanläggning under en park) är det naturligtvis inte heller för bildande av en 3D-fastighet nödvändigt att uppställa samma villkor som i byggnadskvarter. För sådana områden behövs det således inte några bestämmelser i likhet med tomtindelningens rättsverkningar.

Godkännande av en bindande tomtindelning utgör enligt förslaget en förutsättning för sådant byggande inom ett byggnadskvarter som baserar sig på tredimensionell fastighetsindelning. Det föreslås därför att den reglering som enligt markanvändnings- och bygglagen gäller bindande tomtindelning ändras så att bestämmelserna om tomtindelning blir tillämpliga också på området för en detaljplan för underjordiska utrymmen, dvs. 78 § 5 mom. i markanvändnings- och bygglagen föreslås bli upphävt.

Det föreslås att bestämmelserna om hörande som gäller tomtindelning och bygglovsförfarande kompletteras. Tredimensionell fastighetsbildning innebär att det i en byggnad kan finnas många fastigheter vars ägare tillsammans uppför och har besittningsrätt till byggnaden. Hus-tekniken, konstruktionerna, passagerna och många andra byggnadslösningar betjänar flera eller alla fastighetsägare i byggnaden. Bestämmelserna om hörande kompletteras enligt förslaget så att även andra än de direkta gränsgrannarna blir hörda i samband med 3D-tomtindelning, om projektet för en fastighetsägare som finns i samma kvarter i väsentlig grad påverkar deras intressen.

Inom områden utanför ett byggnadskvarter, exempelvis för en parkeringsanläggning under en park, krävs det enligt förslaget inte någon bindande tomtindelning för att en 3D-fastighet ska få bildas. En detaljplan för underjordiska utrymmen föreslås kunna gälla även ett område som inte har någon detaljplan för områden på marknivå. Behovet av att utarbeta en bindande tomtindelning för underjordiska utrymmen blir då en fråga som avgörs i detaljplanen.

Den bestämmelse i 154 § i fastighetsbildningslagen som gäller ordnande av vägförbindelse bör ses över för att den ska lämpa sig även för 3D-fastigheter. Likaså omarbetas markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om byggnadsservitut och samregleringar så att de kan användas för upplåtelse av nyttjanderättigheter som behövs på grund av tredimensionell fastighetsbildning.

Gränserna för en 3D-fastighet som redan bildats kan genomgå en ny fastighetsbestämning på samma sätt som gränserna för vilken fastighet som helst. Rågången kan handla om att bestämma hela utsträckningen på nytt, om ärendet vid den egentliga bildningsförrättningen eller därefter har visat sig vara stridigt eller oklart. Det föreslås inte några ändringar eller kompletteringar av de bestämmelser i fastighetsbildningslagen som gäller rågång av rån som bestämts tidigare.

Behov av att en 3D-fastighet upphör kan uppkomma på basis av en ändring av detaljplanen, ett myndighetsbehov eller en ägares viljeyttring. När det finns förutsättningar för att en fastighet ska upphöra, dvs. kraven på enhetlighet i gravationerna och i ägandet är uppfyllda, ska en 3D-fastighet kunna sammanslås med en traditionell 2D-fastighet så som föreskrivs om sammanslagning av fastigheter i 214 § i den gällande fastighetsbildningslagen. Det föreslås således inga ändringar av den paragrafen. I samband med att en 3D-fastighet upphör gäller det att reglera eventuella servitut, inteckningar och övriga rättigheter, varvid villkoren för i synnerhet panthavare, fastighetsägare och andra rättsinnehavare bör tryggas. Klarheten och tillförlitligheten i fastighetssystemet bör naturligtvis bestå också efter det att 3D-fastigheten har upphört.

## **4 Propositionens konsekvenser**

### **4.1 Ekonomiska konsekvenser**

Propositionen ökar för sin del och indirekt kostnadseffektiviteten för Lantmäteriverkets myndighetsverksamhet på lång sikt genom att möjliggöra bildande av och lagfart på 3D-fastigheter och på så vis skapa större klarhet i användningen av dem som inteckningsobjekt. Det är svårt att uppskatta de exakta kostnads- och resurskraven för genomförande och planering av systemet som möjliggör 3D-fastigheter. När det gäller de register som förs av Lantmäteriverket uppkommer kostnader av ändringarna i fastighetsdelen i fastighetsdatasystemet (FDS), applikationerna för fastighetsregisterföring i förrättningsproduktionsystemet (det s.k. JAKO-systemet) och FDS samt i inskrivningssystemet för fastigheter. Med tillhörande arbeten har ändringarna beräknats medföra kostnader till ett belopp av ungefär 1 miljon euro för Lantmäteriverket. Då behövs det inte några helt nya delar i informationssystemen.

De kommuner som för ett fastighetsregister ska själva stå för de kostnader som ändringen medför i anslutning till revidering av kommunernas egna informationssystem. Kostnaderna för de register som kommunerna för beräknas bli ringa. De totala kostnaderna för kommunerna för införande, testning och anpassningsarbeten i informationssystemen har beräknats uppgå till ungefär 200 000 euro. Av de statliga organisationerna blir Skatteförvaltningen och Befolkningsregistercentralen tvungna att göra smärre anpassningsarbeten i sina system, om de ämnar utnyttja 3D-fastighetsuppgifterna i sin verksamhet.

Alla parter gynnas av att förvaltningen av fastigheterna blir tydligare och av att genomsynligheten och öppenheten ökar när det gäller stora nybyggnadsprojekt i områden med tätbebyggelse. Det tredimensionella fastighetssystemet kan utvidgas även till de befintliga fastighetsmassorna, varvid arrangemang för ägar- och besittningsarkitektur baserade på omfattande och komplexa avtal kan förenklas i vissa situationer. Dessutom förbättras möjligheterna att inom kreditgivningsverksamhet hantera säkerhetsmassor som består av fastigheter.

Det är meningen att lagstiftningsåtgärder som gäller det system som möjliggör tredimensionella fastigheter och åtgärder som hänför sig till utvecklande av systemet ska genomföras så att de kostnader som uppkommer är skäliga i proportion till systemets framtida användningsområde. Hela systemet bör bevaras som ett klart och logiskt system, varvid hänsyn tas till kraven på att rättsskyddet för fastighetsägarna ska bestå och på att fastighetssystemets klarhet och tillförlitlighet ska kvarstå i oförändrad form. Ett fastighetssystem som på detaljplaneområden identifierar tredimensionella fastigheter minskar behovet av liknande komplexa och omfattande avtal om delning av besittningen och om arrende av mark som de som finns i dag. Systemet skapar större klarhet när det gäller att verkställa stora projekt och främjar därmed effektiviteten och kostnadsmotsvarigheten i den ekonomiska verksamheten samt minskar de administrativa kostnaderna. För att systemet ska fungera kan det dock i samband med stora projekt, dels för genomförandet, dels för samregleringar enligt 164 § i markanvändnings- och bygglagen, förutsättas att det upprättas regleringsdokument mellan markägarna, den berörda kommunen och de byggherrar som engagerat sig i projektet.

Inteckning av fastigheten och användning av den som säkerhet är ett enklare alternativ än inskrivning av avtal om delning av besittningen och inteckning av en andel utifrån detta. 3D-

fastigheter öppnar möjligheter för delägare i byggnader att använda denna enklare modell. Även om säkerhetsarrangemangen underlättas måste 3D-fastigheternas ägare och panthavare dock fortsättningsvis dryfta säkerhetens värde utifrån dess omständigheter. Också för 3D-fastigheter gäller att säkerhetsvärdet är beroende av fastighetens användningsmöjligheter. Exempelvis en tom 3D-tomt i luften har antagligen inte samma säkerhetsvärde som en motsvarande tomte på marken, om inte båda kan bebyggas lika lätt, självständigt och säkert. Av karaktären hos en tomte i luften följer att den inte i praktiken kan bebyggas självständigt eller vid en självbestämd tidpunkt på samma sätt som en traditionell 2D-tomt på marken. En luftfastighets beroendeförhållanden visavi fastigheterna under och ovanför och byggandet av dem kan påverka dess värde.

En övergång till tredimensionella fastigheter förutsätter också ett partiellt förändrat angreppssätt vid planering och genomförande av byggprojekt. Interna fastighetsgränser i en byggnad kan öka utredningsbehoven exempelvis i fråga om sådana inbördes beroendeförhållanden mellan fastigheterna som påverkar byggandet och användningen av en enskild fastighet. Fastighetsägarna bör på ett tidigt projektstadium nå samförstånd om exempelvis gemensamma strukturella och hustekniska arrangemang, tillträdes- och nyttjanderättigheter, energi- och brandtekniska lösningar och genomförandet av dem. Likaså kan det uppkomma ett nytt slags behov av att genom avtal försäkra sig om underhållet av byggnader och byggnadsdelar, exempelvis om ansvarsfördelningen i anslutning till underhållet. För verksamhetsutövare kan förändringen i vissa situationer innebära mer omfattande, mer invecklade eller numerärt sett fler servituts- och samregleringsavtal. Det är sannolikt att tyngdpunkten för att ingå avtal i dessa situationer kommer att förskjutas till en tidigare fas i processen än för närvarande. Detta kan förändra den nuvarande tidtabellen för vissa inre ändringar i byggnaden. Vid bygglovsförfarande ska det läggas fram tillräcklig utredning om de angelägenheter som nämns ovan för att förutsättningarna för att bevilja tillstånd ska kunna bedömas. Via detta kan frågor som gäller interna angelägenheter i ett byggnadsobjekt få en mer framträdande plats inom myndighetsförfaranden i fortsättningen. Som exempel kan nämnas den interna tomtindelningen för en byggnad samt servitut och regleringar som hänför sig till överskridningar av interna fastighetsgränser och som myndigheten kan stifta och upprätta.

I denna proposition är prognosen att det inte kommer att bildas numerärt sett många fastigheter, eftersom de förutsedda fördelarna är störst inom centrumområden och vid hybridbyggande samt i samband med vissa underjordiska objekt. Det är svårt att förutse hur villiga fastighetsägarna, byggherrarna eller kommunerna i övrigt är att utnyttja 3D-fastigheter. Med hjälp av 3D-fastigheter kan man göra besittningen av byggnader genomsynligare och underlätta användningen av delar av byggnader som säkerhet, vilket är en orsak att använda dem. Genom 3D-fastighetsdelning kan man indirekt försöka hantera även olika slags ansvarssituationer eller bereda sig på framtida behov exempelvis genom att själv behålla äganderätten till ett 3D-område även om fastigheten i övrigt överläts vidare eller vice versa. Det verktyg som den nya lagstiftningen möjliggör kan föra med sig vissa oförutsedda användningssätt när verk samma branschaktörer sätter sig in i verktyget och upptäcker situationer där det är nyttigt att använda det.

#### **4.2 Konsekvenser för myndigheterna**

Genomförandet av ett system som identifierar tredimensionella fastigheter så att det gäller enbart en vid planläggningen på förhand bestämd del av detaljplaneområden kommer inte att påverka myndigheternas verksamhet i någon betydande grad, eftersom det kan antas att antalet 3D-fastigheter på riksnivå kommer att vara begränsat. Begränsade lagändringar som gäller det system som identifierar tredimensionella fastigheter skapar dock tillfälle att i vissa situationer förenhetliga myndighetspraxis i samband med olika slags byggprojekt ovanför och under markytan. Konsekvenserna sträcker sig framför allt till planläggning, fastighetsbildning, byggverksamhet samt inskrivning av rättigheter i lagfarts- och inteckningsregistret.

Införande av 3D-fastigheter medför inte att samhället får några nya typer av processer att följa utöver de nuvarande. Tredimensionella fastigheter kommer att bildas enligt samma processer

som alla andra fastigheter. 3D-tomter kommer att anvisas genom en tomtindelning och registreras genom en fastighetsförrättning på samma sätt som 2D-tomter. Regleringar och servitut mellan fastigheterna kommer att fastställas och registreras i fastighetsregistret på samma sätt som för närvarande. För uppförande av byggnader ska det på samma sätt som för närvarande krävas att bygglov söks och att ansökan innehåller tillräckliga utredningar om besittningen av byggplatsen och om att övriga förutsättningar för bygglov är uppfyllda. 3D-fastigheter ska kunna lagfaras och intecknas, på samma sätt som traditionella fastigheter, och ska kunna om-sättas på samma sätt som alla andra fastigheter.

Delning eller sammanslagning av utrymmen i en byggnad mellan ägarna ändras enligt förslaget som process. Ändringar i ägarförhållandena mellan utrymmen under byggnadens livslängd föreslås utgöras av fastighetsköp eller andra förvärv. Det är tänkbart att på gammalt vis dela utrymmen i mindre delar och upplåta nya besittningsområden med hjälp av ägande i kvotdelar och avtal om delning av besittningen. Det är dock antagligen ett tydligare och klarare alternativ att överlåta utrymmen som outbrutna områden till en annan ägare. Outbrutna områden kan styckas till egna fastigheter eller fogas till en befintlig fastighet invid det outbrutna området, exempelvis till en 3D-fastighet som köparen redan äger, när lagenliga förutsättningar för tomtindelning föreligger. Innan outbrutna områden kan styckas behövs det ytterligare en ny tomtindelning, i enlighet med gränserna för de outbrutna områdena, samt registrering av tomterna.

Även om inga nya myndighetsprocesser skapas medför lagstiftningsändringarna dock att man inom all myndighetsverksamhet bör uppgradera den egna processen så att den är förenlig med den nya lagen. Detta kommer att belasta myndigheterna temporärt, tills nya rutiner har utformats. Likaså kommer nya tolkningsfrågor att belasta myndigheternas tidsanvändning, tills läget har stabiliserats. När 3D-fastigheter införs kommer det att uppkomma nya tolkningsfrågor inom alla lagstiftningssektorer som på ett eller annat sätt berör fastigheter. I många äldre lagar talar man exempelvis om jordägare eller markägare, som vanligen som termer är synonyma med fastighetsägare. Ibland kan dock ett uttryck med förleden jord- eller mark- vara sådant att det länkas konkret till jorden eller marken och inte lämpar sig för ett luftutrymme. För 3D-fastigheter ska det inte bestämmas någon areal genom tomtindelning eller fastighetsbildning. Även detta kan medföra nya lagtolkningssituationer. Om en rättslig verkan är kopplad till det fysiska markområdet eller fastighetens areal, gäller det att avgöra från fall till fall hur detta ska tillämpas när det gäller 3D-fastigheter. I vissa bestämmelser har fastighet och byggnad behandlats nästan som synonymter. Även i dessa situationer förändras tolkningsmiljön. Tidigare har lagstiftaren styrts av en föreställning om en byggnad på en fastighet, och lagtexten har anpassats till detta. En ny tolkningssituation kan vara att en byggnad inte finns på området för en fastighet, utan det finns flera fastigheter inuti en byggnad. Exempelvis anslutningsskyldigheterna som gäller vatten och avlopp eller avfallshantering har angetts fastighetsvis, men i praktiken gäller de vanligen bebyggda fastigheter, dvs. omfattar byggnader och byggnadernas användare.

Förslaget innebär att 3D-fastigheter är en sådan möjlighet inom detaljplanläggning som kan användas vid behov. Exempelvis områden för centrumfunktioner är områden där man genom planbestämmelser kan förlägga användningsändamål till olika våningar. Medvetenhet om 3D-fastigheter som en tänkbar grund för fastighetsindelning kan stödja planlösningen och underlätta genomförandet av den. Vissa komplicerade planlösningar, såsom utsprång, kan slopas när det blir möjligt att bilda en 3D-fastighet i luften. För dem som äger våningarna högst upp behöver man inte heller längre bilda artificiella tomter för att varje våningsplan ska vara ägare till åtminstone en liten fastighetsareal. Planerna kan förenklas, och en så bra läsbarhet som möjligt kan eftersträvas för plankartorna. Planerna kommer dock fortfarande att vara 2D-planer, och därför kan inte heller 3D-fastigheter presenteras autentiskt i 3D-form. Beskrivningen av användningen av 3D-fastigheter kommer antagligen även i fortsättningen att i hög grad basera sig på verbala planbestämmelser.

Planläggare som utformar planbestämmelser bör komma ihåg vilka slags planbestämmelser som inte lämpar sig för 3D-fastigheter. 3D-fastigheter har exempelvis inte någon areal, varvid en arealbaserad planbestämmelse vanligen inte fungerar i samband med dem. En arealbaserad

planbestämmelse kan rentav förhindra att en 3D-fastighet bildas inom ett område. Dessutom bör planläggaren beakta 3D-fastigheternas speciella karaktär. I praktiken kan de första våningarna i en byggnad tekniskt genomföras självständigt innan våningarna ovanför (3D-fastigheterna) byggs, men inte tvärtom. Ur planläggarens synvinkel kan situationen förutses och, om så önskas, tas om hand genom bestämmelser om genomförande som innefattar tidtabeller.

Tomtindelning kommer att ha en avgörande roll vid bildandet av 3D-fastigheter inom ett byggnadskvarter, eftersom de enligt förslaget inte ska kunna bildas utan en tomtindelning. Av 3D-fastigheternas karaktär följer att deras gränser ofta är desamma som hela byggnadens eller en byggnadsdels gränser. Tomtindelningens betydelse förändras en aning på grund av dessa egenskaper. Den myndighet som ansvarar för tomtindelningen måste samarbeta mer med byggnadstillsynen för att den planerade byggnaden med sina fastighetsindelningar i tillräcklig grad ska motsvara gränserna enligt tomtindelningen. Avsaknaden av areal medför nya tolkningssituationer när man vid tomtindelning dryftar hur byggrätten ska fördelas i höjdlid mellan fastigheterna. Vid tomtindelning kommer det också att vara nödvändigt att avgöra vilket alternativ som är det ändamålsenligaste, 2D- eller 3D-fastighetsindelning, och hur man ska agera om fastighetsägarna inom området inte är överens om detta.

Även byggnadstillsynsmyndigheten ställs inför nya tolkningssituationer när en byggnad kan inrymma flera fastigheter. Begrepp som byggnad, byggplats, besittning av byggplatsen och granne kan avvika från nuläget i en ny tolkningssituation. När det gäller byggnader med flera fastigheter och ägare kan det bli svårt att bestämma byggnadens interna rättigheter och skyldigheter fastighetsvis, trygga fastighetsägarnas självständighet och definiera behov av att stifta servitut. 3D-fastigheter ska enligt förslaget kunna inrättas genom tomtindelning utan någon explicit detaljplanebestämmelse, varvid exempelvis frågan om tillträde till fastigheten inte har lösts i någon detaljplan. Inte heller vid tomtindelningen tas det ställning till tillträde, och därför kan det bli en fråga som avgörs under bygglovsfasen.

I fortsättningen kommer interna angelägenheter i ett byggnadsobjekt att få en mer framträdande plats inom byggnadstillsynsförfaranden. Det beror på att fastighetsgränserna inom en byggnad ökar utredningsbehoven. I dessa situationer gäller exempelvis vid bygglovsförfarande att frågan om huruvida förutsättningarna för bygglov är uppfyllda, i högre grad än tidigare är beroende av nyttjanderättigheter och andra rättigheter som hänför sig till andra fastigheter. Om bygglov inte söks för hela byggnadskomplexet på en och samma gång, kan det bli nödvändigt att vid tillståndsförfarandet för en enskild fastighet presentera exempelvis tekniska lösningar och stadsbildslösningar med en större räckvidd än den egna fastigheten.

Åtminstone en del av byggbestämmelserna om tekniska krav som gäller byggandet har utformats utifrån tanken att en byggnad utgör en byggnadsteknisk helhet som avgränsas genom byggnadens mantel. En sådan bestämmelse riktas till hela byggnaden oberoende av fastighetsindelningen. I en byggnad med flera 3D-fastigheter ansvarar alla fastighetsägare i byggnaden för att förpliktelseerna uppfylls. Det blir en krävande uppgift att behandla nya frågor av detta slag vid bygglovsförfarande och tillsyn över byggarbeten. Bygglovsprocessen och antalet utredningar som krävs av den sökande kan förändras i anslutning till de orsaker som nämns ovan eller på grund av att det föreslås vara möjligt att bygga på 3D-fastigheter redan innan tomten har införts i fastighetsregistret. Även när det gäller tillsyn under byggarbetstiden kan det i 3D-objekt bli aktuellt att beakta fler tillståndsvillkor än tidigare när det gäller servituts- och samreglering, vilket till denna del ökar byggnadstillsynsmyndighetens arbetsbörda.

Lagändringen förändrar inte byggnadstillsynens nuvarande roll i byggnadsservituts- och samregleringsärenden. Ändringen innebär att byggnadstillsynsmyndighetens arbetsmängd ökar när det gäller servitut och samregleringar, eftersom det kommer att stiftas fler servitut och ingås fler avtal om samreglering än för närvarande. Servituts- och samregleringsärendena kommer också att vara mer omfattande och mer invecklade än för närvarande.

Tredimensionell fastighetsbildning kommer huvudsakligen att ske genom styckningsförrättningar i byggnadskvarter enligt en detaljplan och enligt en bindande tomtindelning. I praktiken kommer 3D-fastigheter i mycket begränsad omfattning att kunna bildas även genom klyvningsförrättningar i situationer av samägande. Liksom för närvarande kommer tvångsvisa markförvärv att ske enligt inlösningslagen främst vid projekt under markytan. Inlösen av ett tredimensionellt underjordiskt utrymme med äganderätt i stället för nyttjanderätt kommer att bli ett juridiskt genomförandesätt i stadscentrum (inom detaljplaneområden), exempelvis för genomförande av metrobanor eller andra underjordiska järnvägar eller trafiktunnlar. Projekt ovan jord kommer till en början att genomföras inom det tvådimensionella fastighetssystemet med nuvarande metoder för markförvärv och markhantering inom detaljplaneområden, varvid man antingen planlägger bara områden som tillhör det offentliga samfundet, gör frivilliga affärer eller tillämpar ett inlösningsförfarande enligt inlösningslagen. Även förrättningslag som regleras i fastighetsbildningslagen är gångbara, i synnerhet inlösen av en tomt del enligt 62 § eller reglering av byggnadsmark. Egentliga byggprojekt som stöder sig på det tredimensionella fastighetssystemet föreslås bli genomförda i form av samarbete mellan byggherren, planläggaren och fastighetsbildningsmyndigheten, exempelvis i form av en projektplan, samt genom frivilliga regleringsdokument eller regleringsavtal. Om ett regleringsavtal är en fungerande lösning kan samma avtal innehålla även i 164 § i markanvändnings- och bygglagen avsedda trafikförbindelseavtal och andra avtal som ingår genom samreglering för fastigheter, samt fastighets- och byggnadsservitut.

### **4.3 Samhälleliga konsekvenser**

Uppgifterna i fastighetsdatasystemet och i synnerhet uppgifterna i fastighetsregistret används på bred front i olika basregister och andra register, antingen genom att uppgifterna kopieras regelbundet eller så att de används via ett gränssnitt. I alla dessa system gäller det att i förekommande fall beakta de nya uppgifter som behövs för en 3D-fastighet eller ett 3D-outbrutet område, av vilka en del dock är enbart ändringar i kodsystelet.

Befolkningsdatasystemet (BDS), fastighetsdatasystemet (FDS) samt företags- och organisationsdatasystemet utgör basregister. Befolkningsdatasystemet innehåller uppgifter om finska medborgare och utländska personer som varaktigt bor i Finland, om byggnader, om byggprojekt samt om lägenheter och lokaler. Uppgifterna i fastighetsregistret står som utgångspunkt vid tredimensionell fastighetsindelning. Vid sidan om Lantmäteriverket och de kommuner som för fastighetsregister finns det myndigheter som för register, såsom byggnads- och lägenhetsregistret (BLR), vid Patent- och registerstyrelsen, Skatteförvaltningen, Folkbokföringsförvaltningen och Statistikcentralen. Inom alla system där det behövs uppgifter om tredimensionella fastigheters utsträckning behövs det ändringar för att 3D-egenskaper ska kunna presenteras. Genom det förenklade genomförandesätt som nu planeras kan arbetsmängden begränsas och kostnaderna därmed reduceras. Ändringarna hänför sig till att lägga till vissa egenskaps- och lägesuppgifter, komplettera kodsystelet samt kopiera fastighetsregistermaterial och vidareförmedla materialet som överföringsfiler och gränssnittstjänster. Ändringar behöver också göras i verktygen för att föra fastighetsregistret och i informationstjänstprodukterna. I de sistnämnda fallen bör egenskaperna hos ämbetsverkens system breddas för att den nya informationen ska kunna utnyttjas.

## **5 Beredningen av propositionen**

Vid Tekniska högskolan (det nuvarande Aalto-universitetet) gjordes år 2004 en licentiatundersökning om behovet av ett 3D-fastighetssystem. I undersökningen klarlades om det nuvarande tvådimensionella fastighetssystemet genererar praktiska problem för användningen av utrymmen ovanför och under markytan. Fastighetsingenjörernas klubb vid Suomen kunteknikaan yhdistys – Finlands kommuntekniska förening ry föreslog den 23 mars 2005 genom ett initiativ till jord- och skogsbruksministeriet att fastighetsbildnings- och registreringslagstiftningen ska utvecklas med beaktande av de lösningar i fråga om tredimensionella markanvändningsarrangemang som man i praktiken redan bestämt sig för.

Efter vissa förberedande åtgärder tillsatte jord- och skogsbruksministeriet den 11 maj 2006 en arbetsgrupp på bred basis för att utreda behovet av och utvecklingslinjerna för ett tredimensionellt (3D) fastighetssystem i Finland. Arbetsgruppens promemoria utgavs som jord- och skogsbruksministeriets publikation MMM 2008:1. Efter det har arbetet för att upprätta ett 3D-fastighetssystem fortsatt med en kartläggning av juridiska problem daterad den 11 april 2011, som hade beställts som en expertutredning från Helsingfors universitet, samt genom fortsatta utredningar inom Lantmäteriverkets interna projekt. I dessa har i ett senare skede deltagit fastighetsingenjörrepresentanter för de stora städerna Helsingfors, Esbo och Tammerfors som ansvarar för fastighetsregisterföring. Inom projektet har experter hörts på bred front.

Den 10 augusti 2015 tillsatte jord- och skogsbruksministeriet en arbetsgrupp för att bereda en lagstiftningsgrund för tredimensionell fastighetsbildning. Arbetsgruppen samlades tolv gånger och denna proposition har beretts vid jord- och skogsbruksministeriet utgående från arbetsgruppens arbete.

Ett propositionsutkast sändes på remiss till justitieministeriet, finansministeriet, miljöministeriet, arbets- och näringsministeriet, kommunikationsministeriet, inrikesministeriet, Högsta förvaltningsdomstolen, närings-, trafik- och miljöcentralerna, Lantmäteriverket, Trafikverket, Skatteförvaltningen, Patent- och registerstyrelsen, Befolkningsregistercentralen, Finavia, Aalto-universitetet, Helsingfors universitet, Åbo universitet, Lapplands universitet, Östra Finlands universitet, Helsingfors stad, Esbo stad, Tammerfors stad, Åbo stad, Uleåborg stad, Jyväskylä stad, Kuopio stad, S:t Michels stad, Vanda stad, Lahtis stad, Kouvola stad, Björneborg stad, Joensuu stad, Lappeenranta stad, Tavastehus stad, Vasa stad, Rovaniemi stad, Seinäjoki stad, Kotka stad, Salo stad, Finlands Kommunförbund rf, Finlands näringsliv rf, Finansbranschens Centralförbund rf, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC rf, RAKLI ry, Jordägarnas Förbund rf, Finlands Fastighetsförbund rf, Rakennustarkastusyhdistys RTY, Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry, Rakennusteollisuus RT ry, RAKLI ry, Rakennustietosäätiö ry, sekä Suomen ympäristöoikeustieteen seura ry.

Även andra än de som nämndes i brevet med begäran om yttrande har fått lämna yttrande.

## **6 Samband med andra propositioner**

Bestämmelserna i 2 § i fastighetsregisterlagen har ändrats genom lag 375/2006 till den del bestämmelserna gäller vägrättigheter. Den lagen trädde i kraft vid ingången av 2017 och har beaktats i denna proposition.



## DETALJMOTIVERING

### 1 Lagförslag

#### 1.1 Fastighetsbildningslagen

2 §. Paragrafen innehåller de definitioner som används i lagen. I 1 mom. 1 punkten ingår definitioner av fastighet och fastighetens utsträckning. Dessa har dock utformats utgående från fastighetsindelning som baserar sig på ett tvådimensionellt fastighetssystem. Med fastighet avses enligt gällande lag en sådan självständig enhet för jordäganderätt som med stöd av fastighetsregisterlagen (392/1985) ska införas som fastighet i fastighetsregistret. I punkten definieras fastighet således genom en hänvisning till fastighetsregisterlagen och skyldigheten enligt den lagen att i fastighetsregistret införa vissa enheter som fastigheter.

Definitionen inrymmer i sin nuvarande form ett villkor om att den helhet som införs i registret med stöd av fastighetsregisterlagen ska vara en enhet för jordäganderätt. Kravet grundar sig dock inte på fastighetsregisterlagen, utan ingår enbart i fastighetsbildningslagen.

Inom det traditionella tvådimensionella fastighetssystemet har kravet på fastighetens samband med ett konkret markområde varit logiskt, eftersom man med fastigheter i praktiken har avsett endast sådana delar på marken som specificerats på ett visst sätt. Kravet på ett markområde är dock problematiskt ur perspektivet för tredimensionell fastighetsbildning. Det föreslås att fastighetsregisterlagen ska ändras så att det blir möjligt att i registret som fastigheter införa även sådana både horisontellt och vertikalt avgränsade helheter som inte alls inrymmer något egentligt markområde (tredimensionella fastigheter).

Det är meningen att fastighetsbegreppet enligt fastighetsbildningslagen även i fortsättningen ska kvarstå som förenligt med fastighetsregisterlagen via en likadan hänvisningsbestämmelse som den nuvarande. Tredimensionella fastigheter som avses i fastighetsregisterlagen är således i fortsättningen fastigheter också ur perspektivet för fastighetsbildningslagen. Till 2 § 1 mom. 1 punkten i fastighetsbildningslagen fogas enligt förslaget därför ett omnämnande av att med fastighet avses i lagen förutom enheter för jordäganderätt även andra enheter som införs som fastigheter i fastighetsregistret. Detta bevarar ett likadant samband mellan fastighetsbildningslagens och fastighetsregisterlagens fastighetsbegrepp som för närvarande och gör det möjligt att tillämpa den gällande regleringen av fastigheter i stor sett i oförändrad form.

Ändringen påverkar inte den definition av fastighetens utsträckning som ingår i samma punkt. En tredimensionellt bestämd fastighets utsträckning sammanfaller nämligen definitionsmässigt helt och hållet med det som gäller för traditionella fastigheter i markplanet.

Det föreslås att enligt fastighetsregisterlagen ska tomter, allmänna områden och inlösningsenheter kunna vara tredimensionella fastigheter. Inte heller i ett fall med tredimensionella fastigheter ska en lagakraftvunnen detaljplan vara förknippad med en omedelbar fastighetsbildningseffekt, utan varje 3D-fastighet ska alltid bildas till en i fastighetsregisterlagen avsedd registerenhet vid en fastighetsförrättning, i praktiken styckning.

Tredimensionella fastigheter ska enligt förslaget inte kunna bildas någon annanstans än inom detaljplaneområden. Det att utarbetandet av detaljplaner är en uppgift uteslutande för kommunen hindrar i praktiken att 3D-fastigheter bildas inom andra områden. I en detaljplan kan man dessutom på ett naturligt sätt bestämma det läge som med koordinater (x, y, z) angetts för ett utrymme ovanför eller under markytan, och dess utsträckning kan följaktligen anges på ett allmänt förståeligt sätt. Detaljplanen föreslås i normala fall bli slutgiltigt genomförd i byggnadskvarteret efter godkännande av den bindande tomtindelningen och efter styckning uteslutande utifrån tomtindelningen. Via processen blir de bindande procedurbestämmelserna om den växelverkan, det hörande och den miljökonsekvensbedömning som hänför sig till utarbetandet av detaljplaner ett led i planeringsarbetet och stärker intressebevakningen för tredje parter. Genom detaljplanen kan man enligt förslaget i fortsättningen möjliggöra en sakrättsligt ny

enhet som omges av egna i detaljplanen bestämda gränser. I praktiken ska gränserna för en sådan enhet anges mycket exakt i en bindande tomtindelning, som också kan utarbetas separat. Gränserna för en 3D-fastighet som bildats vid en fastighetsförrättning anger vanligen vad som hör till 3D-fastigheten som beståndsdelar. Detta gäller exempelvis en sådan del av en byggnad som finns ovanför markytan och innanför gränserna för en 3D-fastighet trots att byggnaden som en helhet har fogats till marken för basfastigheten nedanför 3D-fastigheten.

En underjordisk 3D-fastighet föreslås inte omfatta enbart ett insprängt utrymme under jord, utan till fastigheten ska som beståndsdelar hänföras vissa avgränsande väggar, taket och golvet, vilkas tjocklek anges med koordinater eller motsvarande bestämmelser i detaljplanen, med beaktande av säkerhetsaspekter. På så vis nås två mål. Dels är en tredimensionell fastighet som införts i fastighetsregistret inte ett öppet utrymme, utan ett föremål som kan definieras fysiskt, dels inrymmer en underjordisk 3D-fastighet av detta slag en omgivande zon som förblir orörd och tryggar bevarandet av fastigheten.

Utsträckningen för en tredimensionell fastighet ovanför markytan (basfastighetsindelningen) baserar sig på den horisontella områdesreservering som angetts i detaljplanen och på den vertikala byggrätt (våningsyta och antal våningsplan) som angetts i detaljplanen. I ett byggnads-kvarter preciseras 3D-fastighetens utsträckning vid tomtindelningen. 3D-fastighetens slutliga, exakta läge bestäms först under planerings- och genomförandefasen för byggandet. För 3D-fastigheter föreslås som identifikationsuppgifter i fastighetsregistret bli införda bl.a. uppgifter om fastighetens horisontella geometri, fastigheterna under och ovanför, höjdläge samt en separat bifogad fil med en tredimensionell modell av 3D-fastigheten.

Enligt förslaget ska en underjordisk tredimensionell fastighet juridiskt avskiljas till en egen registerenhet från äganderätten till basfastigheten antingen genom ett avtal med basfastighetens ägare (överlåtelse som avses i 2 kap. 1 § i jordabalken) eller undantagsvis vid en inlösningsförrättning med stöd av lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977). Även inlösen av en tomtedel enligt 62 § i fastighetsbildningslagen föreslås vara en möjlighet, så även inlösningsförfaranden enligt 62 a och 62 b §. Enligt förslaget avskiljs en underjordisk fastighet eller en fastighet ovanför basfastigheten tekniskt vid en fastighetsförrättning, oftast genom styckning. Vid behov ska styckning vara en möjlighet också för ägarens egna behov. När det är fråga om upplösning av ett samäganderättsförhållande ska också en klyvningsförrättning vara en möjlighet vid sidan om ett avtal om upplösning eller reglering av samägandeförhållandet med tillhörande styckningsförrättning.

**20 §.** I paragrafen definieras innehållet i och syftet med styckning samt vad som avses med samstyckning. I och med att det föreslås bli möjligt att bilda tredimensionella fastigheter föreslås det också att regleringen av styckning samt outbrutna områden ändras så att den lämpar sig även för styckning av tredimensionellt bestämda helheter. För fastighetssystemets enhetlighet och funktion är det viktigt att tredimensionellt bestämda fastigheter till sina juridiska egenskaper också i detta sammanhang är så lika traditionella fastigheter som möjligt. Till 1 mom. föreslås därför bli fogat ett omnämnande av att på en registerenhet kan förutom ett område med bestämda gränser även ”en helhet med bestämd utsträckning horisontellt och vertikalt” bildas till en särskild fastighet eller överföras till en förefintlig fastighet genom styckning.

Bildande av tredimensionellt bestämda fastigheter föreslås i enlighet med 2 § i fastighetsregisterlagen anknyta till en detaljplan samt en tomtindelning. Tredimensionella fastigheter föreslås i allmänhet kunna bildas endast om inte något annat följer av planen, och tomter endast om de ingår i en bindande tomtindelning. Tredimensionella överlåtelser av en del av en fastighet baserar sig enligt förslaget i praktiken alltid på en stark uppfattning om innehållet i den framtida planläggningen. Inte heller när det gäller tredimensionellt bestämda outbrutna områden föreslås det att lagstiftningen ska ålägga fastighetsinskrivningsmyndigheten skyldighet att bedöma fastighetsbildningsmöjligheterna för outbrutna områden som är i omsättning. Risken för att en slutlig tredimensionellt bestämd fastighet inte kan bildas av ett outbrutet område bärs således av överlåtelseparterna själva på samma sätt som när det gäller traditionella fastigheter.

Vid bildandet av en tomt är det enligt andra meningen i 20 § genom beslut av förrättningsmännen möjligt att i ringa grad avvika från tomtindelningen enligt vad som närmare föreskrivs genom förordning. Eftersom 3D-fastigheter föreslås bli bildade genom styckning från en tvådimensionell "basfastighet" eller från flera tvådimensionella "basfastigheter", bör denna bestämmelse när det gäller 3D-fastigheter tolkas så att avvikelser är möjliga endast inom området för samma basfastighet eller samma basfastigheter.

**25 §.** Fastighetsbildningslagen tillämpas också på fastighetsförrättningar som gäller samfällda skogar, om inte något annat föreskrivs särskilt. Paragrafen innehåller bestämmelser som tryggar panthavarens rättsliga ställning vid styckning på ett samfällt område. Eftersom 37 § i lagen om samfällda skogar (109/2003) innehåller en egen bestämmelse om tryggnad av panthavarens rättsliga ställning när ett område överläts från en samfällad skog eller en samfällad skog säljs, behöver inte 25 § 1 och 2 mom. i fastighetsbildningslagen tillämpas vid styckning av en samfällad skog som sålts eller av ett område av en samfällad skog som överlåtits. Den tidigare lagen om samfällda skogar (37/1991) upphävdes i sin helhet genom den lag om samfällda skogar (109/2003) som trädde i kraft den 1 mars 2003, och därför föreslås det att den hänvisande bestämmelsen i 3 mom. ändras så att det hänvisas till den gällande lagen om samfällda skogar och motsvarande bestämmelser i den.

**85 §.** Det föreslås att paragrafens gällande lydelse ändras tekniskt så att hänvisningen till den upphävda lagen om samfällda skogar (37/1991) ändras så att det hänvisas till den gällande lagen om samfällda skogar (109/2003).

**154 §.** I gällande lag föreskrivs det i enlighet med den fastighetsrättsliga typtvångsprincipen noggrant om de servitutstyper som kan stiftas genom fastighetsförrättningar och införas i fastighetsregistret. När det i en detaljplan bestäms om bildande av en tredimensionell fastighet ovanför eller under jord, bör man i samband med utarbetandet av planen i första hand avgöra sådana arrangemang som behövs för att trygga en ändamålsenlig användning av den tredimensionella fastigheten. I synnerhet när det gäller 3D-fastigheter kommer ordnande av förbindelser ofta att vara en fråga som avgörs separat.

Förbindelsearrangemang som gäller 3D-fastigheter kan ordnas genom sådan samreglering av fastigheter som avses i 164 § i markanvändnings- och bygglagen eller i den föreslagna 164 a § i den lagen. Om en förbindelse kan ordnas med utnyttjande av en byggnad eller en konstruktion som finns på en annan fastighet, blir det aktuellt med ett byggnadsservitut enligt 158 § i markanvändnings- och bygglagen.

För ordnande av förbindelser är det dock i vissa situationer ändamålsenligt att använda sådana fastighetsservitut enligt fastighetsbildningslagen som är förenade med rätt att använda en annan fastighets område på ett visst sätt. För att möjliggöra detta föreslås det att 154 § 11 mom. 1 punkten i fastighetsbildningslagen omformuleras så att det område som behövs för vägförbindelse till en fastighet inom ett detaljplaneområde ska kunna vara även tredimensionellt bestämt i fortsättningen.

## **1.2 Fastighetsregisterlagen**

**2 §.** I 1 mom. anges enheter som införs som fastigheter i fastighetsregistret. Hittills har fastigheterna utan undantag varit enbart på markägande baserade fysiska markområden som specificerats på ett visst sätt och angetts i markplanet.

Enligt den föreslagna ändringen ska man som fastigheter i registret i fortsättningen kunna införa också helheter som är avgränsade både horisontellt och vertikalt och där det inte ingår något egentligt i markplanet bestämt markområde. För att helheten ska införas i registret ska den enligt förslaget också finnas inom ett detaljplaneområde, och om det är fråga om en tomt ska den ingå i en bindande tomtindelning.

Av de fastighetsslag som är kända för närvarande kan, bestämda på det sätt som nämns ovan, i registret i fortsättningen införas tomter, allmänna områden och inlösningsenheter. Enheter införda som avgränsade både horisontellt och vertikalt vidkänns enligt förslaget som *tredimensionella fastigheter (3D-fastigheter)*. De fastighetsslag som nämns ovan kommer i praktiken att täcka alla de situationer där tredimensionell fastighetsbildning är en ändamålsenlig lösning. Under den första fasen är det inte nödvändigt att möjliggöra tredimensionell bildning för de övriga fastighetstyper som förtecknas i 2 §.

En förutsättning för att en 3D-fastighet ska införas i registret föreslås vara att den fastighet som avses bli registrerad finns inom ett detaljplaneområde. Enligt förslaget ska lagen inte förutsätta att planen innehåller ett uttryckligt omnämnande av att det är möjligt att bilda 3D-fastigheter inom planområdet. Ett sådant krav skulle rent konkret förutsätta att planen ändras för att möjliggöra 3D-fastigheter alltid när det handlar om en plan som har utarbetats före lagstiftningen om tredimensionell fastighetsbildning, och detta är inte meningsfullt för att fördelarna med systemet ska bli verklighet.

Den enda begränsning för bildande av tredimensionella fastigheter som följer av planläggningen är enligt förslaget att bildandet av tredimensionella fastigheter inte får strida mot genomförandet av den detaljplan som redan finns. Denna princip föreslås bli inskriven i 2 § så att det i 2 mom. konstateras att tredimensionella kan bildas, ”om inte något annat följer av innehållet i detaljplanen”. Det handlar om en sådan situation exempelvis när områdets användningsändamål enligt planen är kvartersområde för småhus där exploateringsgraden i praktiken inte utan en planändring möjliggör tredimensionell fastighetsbildning.

Den föreslagna formuleringen av bestämmelsen utgör den grundläggande bestämmelsen om tredimensionellt bestämda fastigheter. Begreppet tredimensionellt bestämd fastighet introduceras här i lagstiftningen med målet att definiera det så att det till sin juridiska karaktär så nära som möjligt motsvarar begreppet traditionell tvådimensionellt bestämd fastighet och att de bestämmelser om fastigheter som redan ingår i gällande lagstiftning i allt väsentligt ska kunna tillämpas på begreppet. Om inga särskilda/tvingande skäl följer av sakens natur bör 3D-fastigheter behandlas juridiskt helt på samma sätt som traditionella 2D-fastigheter. Förslaget att definiera 3D-fastigheter i samma bestämmelse och på motsvarande sätt som andra enheter som införs som fastigheter i registret innebär att det samlade system som uppkommer blir så tydligt som möjligt att tillämpa och minimerar behovet av ytterligare ändringar i lagstiftningen.

### **1.3 Markanvändnings- och bygglagen**

**78 §. Tomtindelning.** I paragrafen föreskrivs det om tomtindelning. I slutet av 2 mom. föreslås en ny mening, av vilken möjligheten till tredimensionell tomtindelning och fastighetsbildning framgår. I den föreslagna meningen konstateras det att den bindande tomtindelningen kan vara helt eller delvis tvådimensionell eller tredimensionell. I en bindande tomtindelning kan man göra många slags och även blandade lösningar som gäller tomternas horisontella och vertikala gränser. Systemet är smidigt till denna del.

Det föreslås att det sista momentet i paragrafen upphävs. Enligt momentet får bestämmelserna om tomtindelning inte tillämpas på området för en detaljplan för underjordiska utrymmen. Förslaget innebär att även områden som i detaljplaner för underjordiska utrymmen reserverats för byggverksamhet kan indelas i tomter, om detta är nödvändigt för att reglera markanvändningen.

Reformen föreslås eftersom stadsstrukturen allt oftare utvidgas under jord. Användningen av ett underjordiskt utrymme uppges vanligen tredimensionellt i detaljplanen så att områdets, exempelvis ett trafikområdes, vertikala förhållande och höjdläge i förhållande till andra funktioner på olika våningsplan inom samma område och i förhållande till verksamhet på markplanet anges genom planbestämmelser. Med hjälp av tredimensionell fastighetsbildning kan

dessa underjordiska utrymmen delas upp i tredimensionella äganderättsenheter med iakttagande av de i planen och tomtindelningen angivna kvarters- och fastighetsgränserna.

**79 §. Utarbetande av separat tomtindelning.** I paragrafen föreskrivs det om separat tomtindelning. När en separat tomtindelning bereds ska enligt 2 mom. ägare och innehavare av området för tomtindelningen och angränsande fastigheter höras, liksom också ägaren och innehavaren till en fastighet mitt emot vars bebyggande eller användning på annat sätt beslutet i väsentlig mån kan påverka.

Med anledning av tredimensionell fastighetsbildning föreslås det att ett nytt 3 mom. fogas till paragrafen. Det nuvarande 3 mom. blir samtidigt 4 mom. Enligt det nya 3 mom. ska även andra än i 2 mom. avsedda fastighetsägare utanför tomtindelningen höras, om beslutet i väsentlig mån kan påverka den berörda fastighetens bebyggande eller användning på annat sätt. Det nya momentet tillämpas endast om tomtindelningen görs i ett kvarter som redan har en tredimensionell tomtindelning. Denna begränsning skrivs enligt förslaget in i bestämmelsen. I bestämmelsen framförs likaså att en fastighet som eventuellt omfattas av hörande kan finnas ovanför, under eller bredvid området för tomtindelningen. Information om fastigheternas läge avgränsar i praktiken inte momentets tillämpningsområde men för fram det faktum att tredimensionella fastigheter kan finnas under och ovanpå varandra eller parallellt, utan att ha kontakt med markytan.

Ett syfte med den nya regleringen är att säkerställa att man vid separata tomtindelningsförfaranden hör även andra än ägarna till de fastigheter som direkt gränsar till området för tomtindelningen, om villkoret om väsentlig påverkan uppfylls. Bestämmelsen behövs för att säkerställa att ägarna till fastigheterna ovanför, under och parallellt med projektet hörs i synnerhet när fastigheterna finns eller kan finnas i samma byggnad och fastigheternas användning är beroende av användningen av fastigheterna inom området för tomtindelningen.

I 2 mom. finns en bestämmelse om bemyndigande att utfärda förordning om utarbetande av tomtindelning. Bestämmelsen har använts som bestämmelse om bemyndigande för 37 § i markanvändnings- och byggförordningen. I den paragrafen föreskrivs det om skyldighet att vid tomtindelningen se till att varje tomt gränsar till ett gatuområde. Vidare föreskrivs det om de närmare grunder med hjälp av vilka tomternas form och storlek bestäms. Med anledning av tredimensionell fastighetsbildning bör förordningen ändras i fråga om kravet på att gränsa till ett gatuområde, eftersom det inte är meningen att förbindelserna till fastigheterna i samma byggnad alltid ska regleras så att varje fastighet har självständig passage direkt till ett gatuområde. De undantag från kravet på körförbindelse som för närvarande ingår i paragrafen är inte tillräckliga för byggnader som inrymmer 3D-fastigheter. Bestämmelsen bör följaktligen ändras så att förordningens krav i fråga om körförbindelser inte alls tillämpas på 3D-fastigheter. Rent konkret kommer fastighetsägarna inom området för tomtindelningen att komma överens om förbindelserna inom byggnaden, och myndighetstillsynen över ansvaret för dem blir en angelägenhet för faser som infaller senare än tomtindelningen, nämligen faser för bygglovsförfarande och faser för fastighetsbildning.

Med stöd av samma bemyndigande att utfärda förordning har även 38 § i markanvändnings- och byggförordningen utfärdats. Den paragrafen gäller tomtindelningsskator. Det krav på att en tomtindelningsskarta ska ange tomternas arealer som för närvarande ingår i paragrafen bör också strykas med avseende på 3D-fastigheter, eftersom det inte går att ange några arealer för 3D-fastigheter som har en sådan form att arealerna inte kan räknas ut på ett entydigt sätt.

**81 a §. Undantag från tomtindelningens rättsverkningar till följd av tredimensionell fastighetsbildning.** Till lagen fogas enligt förslaget en ny 81 a §, som gäller 3D-fastigheter och där det föreskrivs om rätt att avvika från tomtindelningens rättsverkningar enligt 81 §. Enligt 81 § 1 mom. får en byggnad inte uppföras i strid med en bindande tomtindelning, och enligt 2 mom. 2 punkten får bygglov inte beviljas för en tomt enligt en bindande tomtindelning förrän den har införts i fastighetsregistret. I den nya paragrafen föreslås undantag från dessa bestäm-

melser när det handlar om ett projekt där 3D-fastigheter ingår och om dess bygglovsförfarande.

En 3D-fastighet ovan jord och bebyggande av den kan avvika från en traditionell tomt och bebyggandet av den. Traditionellt ska en byggnad uppföras på området för en tomt på ett visst avstånd från tomtgränserna, och till en tomt hör vanligen ett gårdsområde och andra utomhusområden. Som en form av tredimensionell tomtindelning föreslås att den byggnad som ska uppföras eller redan har uppförts delas upp i äganderättsenheter så att en byggnad inrymmer flera enheter för fast egendom, dvs. fastigheter. De kan finnas ovanpå varandra eller bredvid varandra eller gå in i varandra i byggnaden. En sådan fastighet har i allmänhet inga utomhusområden, och rent konkret går det inte att uppföra en byggnad eller en del av en byggnad på fastigheten helt självständigt utan att utnyttja eller ta hänsyn till fastigheterna ovanför och nedanför. Tredimensionell fastighetsbildning innebär att det i en byggnad kan finnas flera fastighetsägare, som var och en äger endast sitt eget utrymme med tillhörande konstruktioner.

Vid bygglovsprövningen kontrollerar man att tomtindelningen iaktas och att ägaren har besittningsrätt till hela byggplatsen. Inom ett område för tredimensionell tomtindelning bör dessa krav tolkas med hänsyn till det sätt att äga som beskrivs ovan. Kraven på ägarbesittning och iakttagande av tomtindelningen uppfylls när ägaren till en 3D-fastighet har besittningsrätt till sitt utrymme och när den del av byggnaden enligt bygglovsansökan som berör utrymmet finns inom dess gränser. Man bör hålla denna utgångspunkt i minnet när man tolkar 81 och 81 a § inom ett område för tredimensionell tomtindelning.

I 81 a § 1 mom. föreslås en bestämmelse om undantag från kravet att bygglov inte får beviljas för en tomt enligt en bindande tomtindelning förrän den har införts i fastighetsregistret. När en tomts gränser preciseras under byggandet kan de slutliga, rätta gränserna fastställas genom fastighetsbildning. Vid en fastighetsförrättning som verkställs för att bilda en tomt kan enligt 20 § i fastighetsbildningsförordningen med sakägarnas medgivande göras mindre justeringar av en tomts gränser jämfört med den bindande tomtindelningen på grund av att tomtens eller byggnadsytans lämplighet med tanke på byggnadsprojektet eller befintliga byggnader, konstruktioner, trädbestånd, planteringar, vägförbindelser, underjordiska ledningar eller andra motsvarande orsaker förutsätter avvikelser från tomtindelningen. I 1 mom. föreslås också en bestämmelse enligt vilken byggnaden inte får tas i bruk förrän tomten har införts i fastighetsregistret. Bestämmelsen behövs för att säkerställa att tomten registreras genast när tomtens gränser har precisrats i och med byggandet.

I 81 a § 2 mom. föreslås en bestämmelse om att det i projekt där en 3D-fastighet ingår trots 81 § 1 mom. ska vara tillåtet att i ringa mån avvika från tomtindelningen, om de ägare till grannfastigheterna till vilkas nackdel gränsen överskrids ger sitt samtycke till detta. Samtidigt tillåts ett motsvarande undantag från det krav på besittning av byggplatsen som anges i 81 § 3 mom. Bestämmelsen behövs på grund av den tredimensionella fastighetsbildningens karaktär, där en byggnad och en tomt i allmänhet i praktiken har samma gränser, om målet är att dela upp den kommande byggnaden i flera fastigheter. Under bygglovsfasen kan det uppstå byggtkniska eller andra behov av att uppföra byggnadens gränsvägg så att den avviker en aning från gränserna enligt tomtindelningen. Om man samtidigt någonstans går utanför gränserna för en tomt enligt tomtindelningen befinner man sig omedelbart på grannens sida. För en ökad flexibilitet föreslås det att gränserna enligt tomtindelningen i sådana fall ska kunna frångås med samtycke av grannen utan att tomtindelningen först ska ändras. Den en aning ändrade sträckningen kan fastställas genom fastighetsbildning under de förutsättningar som anges i 20 § i fastighetsbildningslagen, dvs. gränserna för den fastighet som bildats motsvarar den rätta sträckningen, som ändrats under byggandet. I slutet av momentet föreslås en informativ hänvisning till 20 § i fastighetsbildningslagen.

Möjligheten att avvika i ringa mån behöver inte tillämpas i praktiken, om projektet framskrider så att tomtindelningen och bygglovsförfarandet genomförs parallellt och om man vid tomtindelningen kan använda samma ritningar som vid bygglovsförfarandet. Ett sådant tillvägagångssätt är förnuftigt i praktiken, om byggprojektet avancerar som en helhet och om parterna

vill ge plats för flexibilitet i byggprojekteringen. En alltför tidig tomtindelning medför i dessa situationer ett behov av att ändra tomtindelningen, om behovet att ändra gränserna är större än ringa.

**133 §. Hörande och utlåtanden.** I paragrafen föreskrivs det om hörande av grannarna vid ett bygglovsförfarande. Det föreslås att ett nytt 2 mom. fogas till paragrafen. I momentet utvidgas begreppet granne på ett sådant sätt som behövs på grund av tredimensionell fastighetsbildning. De nuvarande 2–4 mom. blir samtidigt 3–5 mom.

Med granne avses enligt det gällande 1 mom. ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot. Den bestämmelsen kvarstår enligt förslaget oförändrad. Enligt det föreslagna 2 mom. kan en granne utöver det som anges i 1 mom. också vara ägaren eller innehavaren av en fastighet som ligger ovanför eller under byggplatsen, även om denne inte är direkt gränsgranne. På motsvarande sätt kan ägaren eller innehavaren av en med byggplatsen parallell fastighet som ligger i samma kvarter vara granne, även om det inte handlar om en direkt gränsgranne. Det föreslås dock begränsningar för tillämpningen av det nya momentet. För det första föreslås momentet bli tillämpat endast om det byggs i ett kvarter som har en tredimensionell tomtindelning. Med andra ord befinner man sig i ett kvarter där man kan bilda eller redan har bildat tredimensionella fastigheter. Den andra begränsningen hänför sig till att begreppet granne som ska höras kopplas till hur pass väsentliga konsekvenser projektet har. Vid tillämpningen av momentet betraktas som granne endast ägaren eller innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte i väsentlig mån påverkas av beslutet.

På grund av tredimensionell fastighetsbildning kan det uppkomma en situation där ett projekt i väsentlig mån påverkar användningen av en fastighet som ligger i samma byggnad, ovanför eller under eller bredvid. Användningen av fastigheterna kan byggnadstekniskt, på grund av samregleringar eller av någon annan orsak vara starkt sammankopplad. Vid förfarandet är det nödvändigt att höra en sådan starkt sammankopplad fastighetsägare, om det tillståndspliktiga projektet i väsentlig mån påverkar de gemensamma angelägenheterna. På motsvarande sätt kan samma situation gälla en obebyggd fastighet, om det utifrån en detaljplan eller något annat myndighetsbeslut går att sluta sig till att fastigheternas bebyggande eller användning i annat syfte i väsentlig mån bygger på samarbete mellan dem och på gemensamma regleringar.

**158 a §. Servitut som är nödvändigt på grund av tredimensionell fastighetsbildning.** I paragrafen föreslås en bestämmelse om ett nytt servitut som är nödvändigt på grund av tredimensionell fastighetsbildning. Ett sådant byggnadsservitut ska enligt förslaget kunna stiftas utan ett i 158 § 1 mom. avsett samtycke av dem som saken gäller. Vid stiftandet av servitutet ska i övrigt iakttas vad som föreskrivs i 158 §. Ett servitut kan således stiftas endast om det främjar ett ändamålsenligt byggande eller en ändamålsenlig användning av fastigheten, servitutet är nödvändigt för innehavaren av servitutsrätten och det inte medför betydande olägenhet för den belastade fastigheten. Ett servitut som detaljplanen förutsätter kan stiftas, om stiftandet inte på grund av att förhållandena ändrats efter att planen har trätt i kraft är uppenbart onödigt eller oskäligt för den belastade fastigheten.

I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om möjligheten att ansöka om ett servitut, om servitutet är nödvändigt på grund av fastighetsindelningens tredimensionella karaktär. Ett servitut kan vara nödvändigt när det i samma byggnad finns flera fastigheter som går in i varandra eller ligger ovanpå varandra eller parallellt. I praktiken kan dessa fastigheter inte användas självständigt, utan bebyggandet, den dagliga användningen och underhållet av dem förutsätter rätt att använda grannfastigheterna, exempelvis för att färdas och för att förlita sig på konstruktioner.

Av tradition har ett tvångsservitut kunnat stiftas med stöd av 159 §, om detaljplanen förutsätter det, bl.a. för att ordna trafikförbindelse. Samma detaljplanegrund kan användas även när det gäller tredimensionella fastigheter, om den tredimensionella karaktären baserar sig på en detaljplan. Det kan dock finnas situationer där man i planen ännu inte har tagit ställning till

fastighetsbildningen, utan beslut om tredimensionalitet som en form för att genomföra fastigheterna fattas först genom en separat tomtindelning. För dessa situationer behövs det en självständig tvångsservitutsgrund som hänför sig till 3D-fastighetsbildning.

Utgångspunkten är fortfarande att man genom servituts- och samregleringsavtal mellan fastigheterna kommer överens om fastigheternas inbördes nyttjanderättigheter och andra rättigheter. Rätt att ansöka om tvångsservitut eller tvångssamreglering gäller i praktiken för sådana situationer där man av någon anledning undantagsvis inte når någon överenskommelse.

Närmare bestämmelser om byggnadsservitut finns i 80 § i markanvändnings- och byggförordningen. Den paragrafen innehåller en uttömmande förteckning med åtta punkter om de typer av servitut som kan stiftas. Paragrafen bör ändras så att ett servitut som tjänar 3D-fastighetsbildning fogas som en ny typ av servitut till förteckningen. En byggnads interna fastighetsdelning kan föranleda behov av att stifta nya typer av servitut som kan garantera de fastigheter som finns i byggnaden tillräcklig säkerhet när det gäller fastighetens användningsmöjligheter också vid ägarbyten och när ingen överenskommelse nås.

**164 a §. Samreglering som är nödvändig på grund av tredimensionell fastighetsbildning.** Det föreslås att tredimensionell fastighetsbildning fogas till lagen som en ny grund för samreglering. Samreglering föreslås vara möjlig, om en sådan är nödvändig på grund av tredimensionell fastighetsbildning. Ett behov kan uppkomma om tredimensionellt bildade fastigheter exempelvis går in i varandra eller ligger ovanpå varandra eller parallellt i samma byggnad. En sådan fastighet kan vanligen inte användas om inte bebyggandet, den dagliga användningen och det framtida underhållet åtminstone delvis kan skötas genom att man utnyttjar konstruktioner och utrymmen för andra fastigheter som finns i samma byggnad, antingen självständigt eller tillsammans med andra fastighetsägare. De fastigheter som nyttjar en samreglering kan vara två- eller tredimensionellt avgränsade, förutsatt att en 3D-fastighet som finns inom området ligger till grund för behovet av reglering.

Om 3D-fastigheter har beaktats redan i detaljplanen, kan genomförandet av detaljplanen vara ett alternativ som grund för regleringen. Eftersom beslut om användning av 3D-fastigheter kan fattas utan något uttryckligt omnämnande i detaljplanen, är denna grund dock inte tillräcklig för att täcka alla situationer där samreglering behövs.

Enligt det föreslagna 2 mom. iakttas vid samregleringen i övrigt vad som föreskrivs i 164 §. I 1 mom. i den paragrafen föreskrivs det förutom om grunden för reglering också om hur frågan om reglering väcks och om förfarandet, i 2 mom. föreskrivs det om regleringsplanen, i 3 mom. föreskrivs det om förutsättningarna för ett förordnande om samreglering och om de ersättningsar som ansluter sig till regleringen, och i 4 mom. föreskrivs det om registreringen av rättigheter som stiftats genom samreglering. Dessa bestämmelser föreslås i fortsättningen bli tillämplade även på samregleringssituationer som är nödvändiga på grund av tredimensionell fastighetsbildning.

**164 b §. Ändring och upphävande av samreglering.** Det föreslås att en ny paragraf som gäller ändring och upphävande av samreglering fogas till lagen. Enligt förslaget ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet besluta om saken, dvs. samma aktör som svarar för stiftande av samreglering och även för stiftande, ändring och upphävande av byggnadsservitut.

I det föreslagna 1 mom. föreskrivs det om grunderna för ändring och upphävande av samreglering. Grunderna är desamma som de grunder för ändring och upphävande av servitut som gäller enligt 160 §. Lagtekniskt genomförs detta genom en hänvisning till 160 §.

Enligt 160 § 1 mom. kan ändring eller upphävande av ett byggnadsservitut basera sig på ett avtal mellan dem som saken gäller. Byggnadstillsynsmyndigheten kontrollerar då förutom att det finns ett avtal också att åtgärden inte försvårar ett ändamålsenligt byggande, en ändamålsenlig användning eller skötsel av fastigheten eller genomförandet av detaljplanen. Enligt 2 mom. i samma paragraf är det möjligt att ändra eller upphäva ett servitut också utan samtycke



av rättsinnehavaren, om servitutet har blivit onödigt, den olägenhet som servitutet orsakar har blivit oskälig och ändringen inte orsakar rättsinnehavaren betydande olägenheter eller om servitutet betydligt försvårar genomförandet av detaljplanen.

De grunder enligt 160 § som beskrivs ovan är på så sätt generella till sin karaktär att de lämpar sig väl även när det gäller att ändra eller upphäva samregleringar.

Den nya 164 b § föreslås gälla alla samregleringar enligt markanvändnings- och bygglagen, dvs. i 103 k § avsedd samreglering av dagvattenhantering, i 164 § avsedd samreglering till följd av genomförandet av detaljplanen och i 164 a § avsedd samreglering som är nödvändig på grund av tredimensionell fastighetsbildning.

En hänvisning till 164 a och 164 b § bör fogas till 81 § i markanvändnings- och byggförordningen. I den paragrafen föreskrivs det om införande av byggnadsservitut och samreglering i fastighetsregistret. En bestämmelse om det bemyndigande att utfärda förordning som behövs för detta föreslås i 164 b § 2 mom.

**194 §. Besvärsrätt i fråga om separat tomtindelning.** En sådan ändring av besvärsrätten som föranleds av tredimensionell fastighetsbildning föreslås bli fogad till paragrafen. Besvärsrätt i fråga om godkännande av en separat tomtindelning har enligt gällande lydelse i paragrafen 1) ägaren och innehavaren av en fastighet som är belägen i samma kvarter och som gränsar till det område som ska delas genom tomtindelningen, 2) ägaren och innehavaren av en fastighet som är belägen mittemot och vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka, samt 3) kommunen.

Det föreslås att 2 punkten ändras så att den gäller även en annan ägare och innehavare än ägaren och innehavaren av en fastighet som är belägen mittemot, om beslutet i väsentlig mån kan påverka den ägarens eller innehavarens intressen och rättigheter. Ändringen innebär att besvärsrätten kan gälla för sådana ägare vars fastighet finns i samma byggnad som den fastighet som omfattas av tomtindelningen. Likaså kan besvärsrätten gälla för de ägare vars fastigheter ännu inte har byggts när byggandet i sinom tid genomförs som flera fastighetsägares projekt i byggnaden. En sådan situation framgår vanligen av detaljplanen och tomtindelningen. Fastighetsägaren ska ha besvärsrätt även om fastigheten inte gränsar till området för en tomtindelning, om beslutet i väsentlig mån kan påverka fastighetens bebyggande eller användning i annat syfte.

#### **1.4 Lagen om parcellers ombildande till självständiga lägenheter**

**1 §.** Enligt den föreslagna paragrafen upphävs lagen av den 31 december 1926 om parcellers ombildande till självständiga lägenheter (340/1926), som trädde i kraft den 1 januari 1927.

Parcellsystemet infördes genom 1864 års förordning som gällde delning av jord och upphävdes vid utgången av 1926 då den förordning angående skiftesväsendet (82/1916) som hade utfärdats den 26 oktober 1916 och trätt i kraft 1917 upphävdes genom den lag som nu föreslås bli upphävd. I hela landet bildades ungefär 75 000 parceller under den tid systemet gällde, dvs. under tiden den 19 december 1864–31 december 1926. Parcellerna var jordrättsligt och med avseende på jordskatterna osjälvständiga, ofta små lägenheter som det på den tiden var lagstiftningsmässigt mycket friare att bilda än egentliga lägenheter. Parcellerna var för det mesta avsedda som bostäder och som villor. När jordskatten för stomlägenheten förblev oförändrad trots avskiljandet av en parcell skulle parcellägaren betala sin andel av stomlägenhetens jordskatt som gåvoskatt till stomlägenhetens ägare. När jordskatten upphävdes genom lag 295/1924 blev också frågan om att avskaffa parcellsystemet aktuell som ett led i totalreformen av beskattningssystemet.

Åtgärderna för att ombilda parceller som bildades under parcellsystemets giltighetstid till självständiga lägenheter har slutförts genom lagen om parcellers ombildande till självständiga lägenheter, och därför föreslås lagen bli upphävd.

2 §. I paragrafen föreskrivs det om ikraftträdandet av lagen. Lagen föreslås träda i kraft år 20 .

## 2 Närmare bestämmelser och föreskrifter

Enligt den föreslagna nya 164 b § i markanvändnings- och bygglagen får bestämmelser om registrering av ändring och upphävande av samreglering utfärdas genom förordning av statsrådet.

## 3 Ikraftträdande

De föreslagna lagarna avses träda i kraft den 2017.

## 4 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

### 4.1 Egendomsskydd

Propositionen syftar till att möjliggöra tredimensionell fastighetsindelning inom detaljplaneområden med hjälp av planbestämmelser och bindande tomtindelning som motsvarar dem. I samband med lagreformen står i synnerhet bestämmelserna om egendomsskydd i 15 § i grundlagen i centrum. Enligt 1 mom. i den paragrafen är vars och ens egendom tryggad. Propositionen ingriper inte i egendomsskyddet enligt 15 § i grundlagen, eftersom det föreslås att de planbestämmelser som gäller tredimensionell fastighetsindelning samt den bindande tomtindelning som utarbetats redan i samband med detaljplanen ska omfattas av en behandlingsprocess som motsvarar det nuvarande detaljplaneförfarandet. Vidare gäller att det ingripande i ägarens befogenhet att nyttja sin egendom som detaljplanläggningen innebär inte förändras från nuläget genom att lagstiftningen möjliggör tredimensionell fastighetsindelning.

Som utgångspunkt för genomförandet av projekt baserade på tredimensionell fastighetsindelning står enligt förslaget ett sådant ägande av basfastigheten, dvs. en 2D-fastighet, vars utsträckning ovanför och under jord motsvarar den nuvarande uppfattning om utsträckningen för äganderätten till jord- och vattenområden som utformats inom rättspraxis och rättsvetenskap. Ägaren till en eventuell tredimensionell fastighet kommer alltid att härleda sin rätt från basfastighetens ägare, som är överlåtare vid överlåtelse av fastigheten och äger den basfastighet som omfattas av en eventuell styckningsförrättning eller klyvningsförrättning när en tredimensionell fastighet enligt detaljplanen bildas. En tredimensionell fastighet föreslås vara entydig och stängd vad gäller volym och gränser, varvid eventuella rättigheter runt om den tredimensionella fastigheten alltjämt berättigar basfastighetens ägare, om inte ägaren har gjort andra överlåtelser av tredimensionella fastigheter eller begränsad nyttjanderätt. För att möjliggöra 3D-fastighetsbildning föreslås inga sådana nya rättsliga grunder som skulle begränsa egendomsskyddet för basfastighetens ägare eller som skulle möjliggöra en sådan begränsning. Fastställande av en tredimensionell detaljplan innebär inte heller direkt att exempelvis äganderätten till ett underjordiskt utrymme överförs från basfastighetens ägare genom att detaljplanen vinner laga kraft. Så som generellt inom ett detaljplaneområde behövs det för överföring av äganderätten vid genomförande av tredimensionell fastighetsindelning antingen en frivillig överlåtelse av den rätte ägaren (vanligen den som har lagfart) eller inlösning av en sådan ägare mot full ersättning eller något annat sådant förfarande för överföring av äganderätten som redan nu baserar sig på markanvändnings- och bygglagen, såsom när det gäller gatuområden; se 94 § i markanvändnings- och bygglagen.

På de grunder som nämns ovan kommer den lagstiftning som möjliggör tredimensionell fastighetsbildning inte alls att påverka det skydd som fastighetsägarna åtnjuter enligt 15 § i grundlagen. De möjligheter att begränsa fastighetsägarens egendomsskydd som den nuvarande fastighetsbildningen är förenad med kvarstår i praktiken oförändrade, och i detta sammanhang föreslås inga ändringar som gäller dem. Genom de förslag som nu läggs fram föreslås inga ändringar i äganderättens uppkomstmekanismer, skydd, överlåtelse eller begränsningsföretsättningar.

Markanvändnings- och bygglagen ändras enligt förslaget så att det föreskrivs att ett byggnadsservitut som är nödvändigt på grund av tredimensionell fastighetsbildning får stiftas som ett tvångsservitut, dvs. utan överenskommelse mellan dem som saken gäller (158 §). Även ett förordnande om samreglering som är nödvändig på grund av tredimensionell fastighetsbildning ska få utfärdas utan samtycke av ägaren till den fastighet vars användning förordnandet belastar (164 a §). Bestämmelserna begränsar grannfastighetsägarnas rätt att använda sin fastighet men behövs för att tredimensionella fastigheter i alla lägen ska kunna användas på ett sätt som är ekonomiskt förnuftigt. I och med tredimensionell fastighetsbildning kan det uppkomma fastigheter vars användning baserar sig på rätt till färdsel genom en annan fastighet och på andra lösningar som belastar användningen av en annan fastighet. I allmänhet kommer man överens om servitut och samregleringar. Det blir således aktuellt att överväga tvångsservitut eller tvångsreglering, om ingen överenskommelse kan nås. Enligt gällande lag kan ett tvångsservitut stiftas, om detaljplanen kräver det och om servitutet är nödvändigt för innehavaren av servitutsrätten. Även samreglering har i gällande lag kopplats till detaljplanen så att ett förordnande om samreglering kan utfärdas om genomförandet av detaljplanen kräver det och om samregleringen på ett bestående sätt främjar användningen av flera fastigheter. Byggnadsservitut och samreglering villkoras dessutom av att åtgärden är skäligen för de fastigheter som belastas. Bortsett från detaljplanegrunden föreslås samma förutsättningar gälla för de föreslagna servitut och samregleringar som är nödvändiga på grund av tredimensionell fastighetsbildning. Ett servitut ska vara nödvändigt för innehavaren av servitutsrätten. Ett sådant byggnadsservitut får dessutom stiftas endast om det inte medför betydande olägenhet för den belastade fastigheten. Motsvarande samreglering villkoras av att den på ett bestående sätt främjar användningen av de berättigade fastigheterna och inte orsakar någon fastighet oskälig belastning. De föreslagna bestämmelserna är nödvändiga, och de är godtagbara med tanke på tryggheten av egendomsskyddet enligt 15 § i grundlagen.

#### **4.2 Ansvar för miljön**

Enligt 20 § i grundlagen bär var och en ansvar för naturen och dess mångfald samt för miljön och kulturarvet. Bestämmelsen anses närmast ha karaktären av en deklaration, och den får sitt närmare innehåll genom den materiella lagstiftningen. Enligt 2 mom. ska det allmänna verka för att alla tillförsäkras en sund miljö och att var och en har möjlighet att påverka beslut i frågor som gäller den egna livsmiljön.

Detaljplanläggning och dess planbestämmelser påverkar den fysiska miljön. Enligt markanvändnings- och bygglagen (se 54 §) ska vid utveckling av samhället hänsyn tas till en sparsam användning av naturresurserna och till att detaljplanläggningen orsakar miljön så ringa olägenheter som möjligt. Vid detaljplanering som gäller ett helt nytt område och vid betydande ändringsprojekt som gäller ett befintligt samhälle ska konsekvenserna för miljön bedömas och behövliga skyddsåtgärder vidtas. Miljöaspekter ska beaktas också när detaljplanen genomförs.

Kommunen bär på det sätt som framförts ovan ansvar för miljön, och lagförslaget för att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning inom detaljplaneområden uppfyller grundlagens krav i detta avseende.

#### **4.3 Rättsskydd**

Enligt 21 § i grundlagen har var och en rätt att på behörigt sätt och utan ogrundat dröjsmål få sin sak behandlad av en domstol eller någon annan myndighet som är behörig enligt lag samt att få ett beslut som gäller hans eller hennes rättigheter och skyldigheter behandlat vid domstol eller något annat oavhängigt rättskipningsorgan. Enligt 2 mom. ska offentligheten vid handläggningen, rätten att bli hörd, rätten att få motiverade beslut och rätten att söka ändring samt andra garantier för en rättvis rättegång och god förvaltning tryggas genom lag.

Det föreslås att rättigheterna att bli hörd och att söka ändring i samband med tomtindelning och bygglovsförfarande kompletteras så att fastighetsägare tillförsäkras rätt att bli hörda och att söka ändring när användningen av deras fastighet i väsentlig mån kan påverkas av ett be-

slut. I gällande lag har dessa rättigheter delvis begränsats genom formella avgränsningar gentemot direkta gränsgrannar och fastigheter mittemot. En sådan avgränsning garanterar inte ett tillräckligt rättsskydd i de situationer med tredimensionell fastighetsbildning där fastigheterna ligger i samma kvarter utan att direkt vara varandras gränsgrannar. I dessa fall kan en fastighets användning vara starkt beroende av användningen av en annan fastighet i samma byggnad och av de samregleringar och servitut som har stiftats för att hantera situationen. Om en ändring av tomtindelningen för fastigheterna eller en åtgärd som kräver bygglov i väsentlig mån påverkar användningen av en fastighet i samma kvarter ska denna i egenskap av den som saken gäller i sak ges rätt att bli hörd och rätt att söka ändring i beslutet. Ibland kan detta behov hänföra sig även till en obebyggd fastighet, om det av detaljplanen framgår att fastigheterna sannolikt kommer att förläggas till samma byggnad. Kompletteringar föreslås i markanvändnings- och bygglagen som följer: i 79 § när det gäller separat tomtindelning, i 133 § när det gäller hörande i bygglovsärenden och i 194 § när det gäller besvärsmål i fråga om separat tomtindelning.

I framtiden ska det enligt förslaget vara möjligt att bestämma om tredimensionell fastighetsindelning inom vissa avgränsade detaljplaneområden. Reglering som gäller saken ska kunna meddelas i samband med planen genom en bindande tomtindelning, som kan vinna laga kraft också genom en separat process. Varje fastighetsägare och kommuninvånare har rätt att göra en anmärkning under planens beredningsskede och rätt att förvaltningsprocessvägen anföra kommunalbesvär över detaljplanebeslutet. När det gäller separat bindande tomtindelning blir den som saken egentligen gäller hörd under utarbetningsprocessen och har rätt att förvaltningsprocessvägen överklaga genom förvaltningsbesvär. Behörighetsvillkoret enligt 37 § 3 mom. i markanvändnings- och byggförordningen gäller för den som utarbetar en separat tomtindelning, vilket bidrar till ett ökat rättsskydd för dem som har del i saken.

Vid en fastighetsförrättning som gäller bildande av en tredimensionell fastighet kan sakägarna utgöras av fastighetens ägare och övriga vars intresse eller rätt förrättningen gäller. Förrättningsbesluten gäller enligt förslaget bl.a. gränsernas sträckning, fastighetens övriga utsträckning och ibland även inlösningsersättningar. Den sakägare som är missnöjd med de beslut som förrättningsingenjören, som agerar med tjänstemannafullmakt, har fattat vid fastighetsförrättningen får överklaga hos jorddomstolen och, efter att ha fått besvärstillstånd, hos högsta domstolen.

Med stöd av vad som anförts ovan anser regeringen att de föreslagna ändringslagarna kan stiftas i vanlig lagstiftningsordning.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

1.

## Lag

### om ändring av fastighetsbildningslagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i fastighetsbildningslagen (554/1995) 2, 20, 25, 85 och 154 §, av dem 2 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 332/1999, 914/2011 och 1134/2013, 20 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 322/1999 och 914/2011, 25 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1188/1996 samt 154 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 914/2011, som följer:

#### 2 §

I denna lag avses med

1) *fastighet* en sådan självständig enhet för jordäganderätt *eller annan enhet* som med stöd av fastighetsregisterlagen (392/1985) ska införas som fastighet i fastighetsregistret, och med *annan registerenhet* avses en annan fristående enhet som med stöd av den lagen ska införas i fastighetsregistret; en fastighet inbegriper det område som hör till den, andelar i samfällda områden och i gemensamma särskilda förmåner samt de servitutsrättigheter och enskilda särskilda förmåner som hör till fastigheten (*fastighetens utsträckning*),

2) *samfällt område* ett område som hör till två eller flera fastigheter gemensamt enligt andelar som bestäms på vissa grunder,

3) *tomt* en fastighet som bildats enligt den bindande tomtindelningen och införts som tomt i fastighetsregistret,

4) *allmänt område* en fastighet i kommunens ägo som bildats av ett område som i detaljplanen avsatts till gatuområde, torg eller öppen plats, rekreationsområde, trafikområde, område för fritid och turism, skyddsområde, faroområde, specialområde eller vattenområde, eller av en del av ett sådant område, och som införts som allmänt område i fastighetsregistret,

5) *registerby* en helhet som bildas av de registerenheter som i jordregistret hade införts i samma by,

6) *jordrättslig by* en bolby som funnits före storskiftet, en därmed jämförbar grupp av hemman, ett hemman som varit enstaka, eller en annan motsvarande äganderättsenhet som bör anses vara ursprunglig och som hänför sig till ett jordområde som inte delats genom storskifte, samt med

7) *vattenrättslig by* en bolby som funnits före storskiftet, en därmed jämförbar grupp av hemman, ett hemman som varit enstaka, donationsjord som inrättats före storskiftet, överloppsjord som avskilts åt staten vid storskiftet, ett nytt hemman som grundats på överloppsjord efter storskiftet, statens skogsmark som lämnats utanför storskiftet eller en annan motsvarande enhet för äganderätt till ett vattenområde när enheten ska anses vara ursprunglig och äganderätten till enheten inte har delats.

#### 20 §

På en registerenhet kan ett område med bestämda gränser *eller en helhet med bestämd utsträckning och bestämt läge både horisontellt och vertikalt (outbrutet område)* bildas till en särskild fastighet eller överföras till en förefintlig fastighet genom styckning. En tomt som följer den bindande tomtindelningen bildas genom styckning eller någon annan fastighetsbildningsförrättning. Vid bildandet av en tomt är det genom beslut av förrättningsmännen möjligt att i ringa grad avvika från tomtindelningen enligt vad som närmare föreskrivs genom förordning.

Den fastighet som bildas genom styckning kan omfatta flera outbrutna områden antingen från samma fastighet eller flera fastigheter eller från ett samfällt område (*samstyckning*). Den tomt eller det allmänna område som bildas genom styckning kan även omfatta hela fastigheter.

Ett samfällt område som överlåtits bildas till en fastighet eller överförs till en förefintlig fastighet genom styckning. Av ett samfällt strömfall eller av en del därav kan genom styckning bildas en *strömfallslägenhet*.

#### 25 §

På ett samfällt område får styckning förrättas, om inga inteckningar belastar delägarfastigheterna eller om bara gemensamma inteckningar till samma belopp och med samma företrädesrätt belastar dem eller om bara en delägarfastighet utöver av dessa inteckningar belastas av inteckningar med sämre företrädesrätt än de gemensamma inteckningarna.

På ett samfällt område får styckning förrättas också när styckningsfastigheten befrias från ansvar för inteckningarna i delägarfastigheterna antingen helt eller så att den belastas endast av sådana inteckningar som avses i 1 mom.

Styckning av en samfälld skog som sålts enligt 33 § 1 eller 2 mom. i lagen om samfällda skogar (109/2003) eller av ett område som har överlåtits från en samfälld skog får förrättas trots vad som föreskrivs i 1 och 2 mom.

#### 85 §

För skiftesdelägare som avtalar om detta, får av sådana ägor som tillfaller dem och är lämpliga för skogsbruk bildas en samfälld skog som avses i lagen om samfällda skogar (109/2003), med iakttagande i tillämpliga delar av 10 kap.

#### 154 §

Till förmån för en fastighet kan på en annan registerenhets område som *ständigt servitut* stiftas rätt

- 1) att ta hushållsvatten,
- 2) att leda hushållsvatten samt att förlägga och använda en vattenledning för hushållsvatten och tillhörande anordningar och konstruktioner,
- 3) att avleda vatten för torrläggning av mark,
- 4) att förlägga och använda en avloppsledning och andra till avledande och hantering av avloppsvatten hörande anordningar och konstruktioner,
- 5) att förlägga och använda en telefon-, el-, gas- och värmeledning eller annan dylik ledning samt tillhörande anordningar och konstruktioner,
- 6) att använda ett område som behövs för fordons- eller båtplats, brygga, badplats, lagring av trävirke eller lastplats samt, på detaljplaneområde, att använda ett område som behövs för en gemensam gårdsplan,
- 7) att använda ett markområde som behövs för fiske,
- 8) att ta sten, grus, sand, lera, torv eller andra med dessa jämförbara marksubstanser,
- 9) att förlägga och använda konstruktioner som behövs för befolkningsskyddet,
- 10) att förlägga och använda en plats för avfallsinsamling eller en för fastigheterna gemensam värmecentral, samt
- 11) till ett område som behövs för vägförbindelse inom ett detaljplaneområde och även kan vara en tredimensionellt bestämd servitutsrätt.

Om det på grund av en emotsedd förändring i förhållandena eller av andra särskilda skäl inte bör anses vara ändamålsenligt att stifta en rätt som avses i 1 mom. i form av ständigt servitut, kan rätten stiftas i form av tidsbestämt servitut. Vid förrättningen skall en tidpunkt bestämmas fram till vilken det tidsbestämda servitutet gäller. Vid behov kan vid förrättningen även bestämmas en händelse som föranleder att ett tidsbestämt servitut upphör före utgången av den utsatta tiden.

Angående byggnadsservitut stadgas särskilt.

Denna lag träder i kraft den 20 . \_\_\_\_\_

## 2.

### Lag

#### om ändring av 2 § i fastighetsregisterlagen

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i fastighetsregisterlagen (392/1985) 2 §, sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 559/1995, 274/1998, 448/2000 och 375/2016, som följer:

#### 2 §

I fastighetsregistret införs som fastigheter

- 1) lägenheter,
- 2) tomter,
- 3) allmänna områden,
- 4) statens skogsmarker,
- 5) skyddsområden som i enlighet med naturvårdslagen (1096/1996) eller tidigare gällande lagstiftning har inrättats på områden som tillhör staten (*skyddsområde*),
- 6) områden som har avskilts genom inlösningsenhet (*inlösningsenhet*),
- 7) områden som har avskilts för allmänna behov,
- 8) fristående tillandningar samt
- 9) allmänna vattenområden.

Av de fastighetsarter som avses i 1 mom. kan tomter, allmänna områden och inlösningsenheter vara i sin helhet avgränsade både horisontellt och vertikalt (*tredimensionella fastigheter*). Tredimensionella fastigheter införs i registret, om de finns inom ett detaljplaneområde och om inte något annat följer av innehållet i detaljplanen. För att en tredimensionell tomt ska kunna införas i registret krävs det dessutom att den ingår i en bindande tomtindelning.

Som andra registerenheter införs i fastighetsregistret samfällda områden samt biområden som enligt lagen om allmänna vägar (243/1954) och 58 § 2 mom. i landsvägslagen (503/2005) besitts med vägrätt.

Denna lag träder i kraft den 20 . \_\_\_\_\_

### 3.

## Lag

### om ändring av markanvändnings- och bygglagen

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) 78, 79, 133 och 194 §, av dem 79 §  
sådan den lyder delvis ändrad i lag 476/2004 och 133 § sådan den lyder delvis ändrad i lag  
1589/2009, samt  
*fogas* till lagen nya 81 a, 158 a, 164 a och 164 b § som följer:

#### 78 §

##### *Tomtindelning*

Ett område som ingår i ett byggnadskvarter indelas i detaljplanen i tomter, om detta är  
nödvändigt för att reglera markanvändningen (*tomtindelning*). Tomtindelningen kan vara  
bindande eller riktgivande. Tomtindelningen ska vara bindande när områdets centrala läge,  
kvarterets exploateringsgrad eller fastighetssystemets klarhet kräver det. Tomtindelningen  
anges på detaljplanekartan och dess bindande karaktär anges i detaljplanen.

Av ett byggnadskvarter kan bildas en eller flera tomter. Tomtindelning kan också utarbetas  
för en del av kvarteret, om det inte hindrar eller försvårar en lämplig tomtindelning i kvarterets  
övriga delar. Tomtindelningen kan också utarbetas så att den är bindande för en del av  
planområdet eller kvarteret. Den bindande tomtindelningen kan vara helt eller delvis  
tvådimensionell eller tredimensionell.

Om så bestäms i detaljplanen eller om det är nödvändigt att utarbeta eller ändra en bindande  
tomtindelning, kan för byggnadskvarteret eller en del av det utarbetas en separat  
tomtindelning, som alltid är bindande.

Tomtindelningen ska vara ändamålsenlig och i den ska i mån av möjlighet beaktas  
ägandeförhållandena beträffande marken.

#### 79 §

##### *Utarbetande av separat tomtindelning*

Detaljplanen tjänar till ledning när en separat tomtindelning utarbetas. Då tomtindelningen  
utarbetas kan den i siffror i planen angivna totala byggrätten delas upp på de tomter som  
bildas. Över en separat tomtindelning ska en karta utarbetas.

En separat tomtindelning utarbetas och godkänns av kommunen. När en separat  
tomtindelning bereds ska ägare och innehavare av området för tomtindelningen och  
angränsande fastigheter höras, liksom också ägaren och innehavaren till en fastighet mittemot  
vars bebyggande eller användning på annat sätt beslutet i väsentlig mån kan påverka. Närmare  
bestämmelser om hörande och om utarbetande av tomtindelning i övrigt utfärdas genom  
förfordning.

När en tomtindelning görs i ett kvarter med en gällande tredimensionell tomtindelning ska  
utöver vad som anges i 2 mom. också ägaren och innehavaren till en sådan annan fastighet  
ovanför, under eller parallellt med området för tomtindelningen vars bebyggande eller  
användning på annat sätt i väsentlig mån påverkas av beslutet höras.



Den som utarbetar en separat tomtindelning ska vara behörig för uppdraget. Närmare bestämmelser om behörigheten utfärdas genom förordning.

#### 81 a §

##### *Undantag från tomtindelningens rättsverkningar till följd av tredimensionell fastighetsbildning*

Med avvikelse från 81 § 2 mom. 2 punkten får bygglov beviljas innan tomten har införts i fastighetsregistret, om byggandet gäller ett projekt där en tredimensionell fastighet ingår. Byggnaden får dock inte tas i bruk förrän registeranteckningen har gjorts.

Med avvikelse från 81 § 1 och 3 mom. gäller vidare att när byggandet gäller ett projekt där en tredimensionell fastighet ingår är det tillåtet att i ringa mån avvika från tomtindelningen till nackdel för ägaren och innehavaren av en grannfastighet, om behovet uppdragas när tomten bebyggs och ägaren och innehavaren till grannfastigheten ger sitt samtycke till avvikelsen. I 20 § i fastighetsbildningslagen föreskrivs det om rätt att avvika från tomtindelningen när en fastighet bildas.

#### 133 §

##### *Hörande och utlåtanden*

Grannarna ska underrättas om att en ansökan om bygglov anhängiggjorts, om detta inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse. Med granne avses ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot. Samtidigt ska det även på byggplatsen på lämpligt sätt tillkännages att ärendet är anhängigt.

När byggplatsen finns i ett kvarter med en gällande tredimensionell tomtindelning, avses med granne utöver det som anges i 1 mom. även ägaren eller innehavaren av en sådan fastighet som ligger ovanför, under eller parallellt i samma kvarter och vars bebyggande eller användning i annat syfte i väsentlig mån påverkas av beslutet.

På byggplatsen ska vid behov förrättas syn för att utreda hur byggnaden passar in i miljön, bedöma konsekvenserna av byggandet och höra grannarna. Sökanden samt innehavarna av grannfastigheterna ska underrättas om tidpunkten för synen.

Om bygglov söks för ett område enligt naturvårdslagen som anges närmare genom förordning av statsrådet och som är av betydelse för naturvården eller för ett område som i landskapsplanen har reserverats som rekreations- eller skyddsområde, ska närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande inhämtas om ansökan.

Närmare bestämmelser om meddelande om och tillkännagivande av tillståndsansökan samt om framställande av anmärkning utfärdas genom förordning.

#### 158 a §

##### *Servitut som är nödvändigt på grund av tredimensionell fastighetsbildning*

Ett byggnadsservitut som är nödvändigt på grund av tredimensionell fastighetsbildning får med avvikelse från 158 § 1 mom. stiftas utan överenskommelse mellan dem som saken gäller, med iakttagande i övrigt av vad som föreskrivs i 158 §.

#### 164 a §

##### *Samreglering som är nödvändig på grund av tredimensionell fastighetsbildning*

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan bestämma om samreglering förutom enligt 164 § 1 mom. också om samregleringen är nödvändig på grund av tredimensionell fastighetsbildning. Vid samregleringen iakttas i övrigt vad som föreskrivs i 164 §.

164 b §

*Ändring och upphävande av samreglering*

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet beslutar om ändring och upphävande av samreglering med iakttagande av vad som i 160 § föreskrivs om ändring och upphävande av servitut.

Bestämmelser om registrering av ändring och upphävande av samreglering får utfärdas genom förordning av statsrådet.

194 §

*Besvär rätt i fråga om separat tomtindelning*

Besvär rätt i fråga om godkännande av en separat tomtindelning har

- 1) ägaren och innehavaren av en fastighet som är belägen i samma kvarter och som gränsar till det område som ska delas genom tomtindelningen,
- 2) en annan ägare och innehavare av en fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka, samt
- 3) kommunen.

Denna lag träder i kraft den 20 . \_\_\_\_\_

## 4.

### **Lag**

#### **om upphävande av lagen om parcellers ombildande till självständiga lägenheter**

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Genom denna lag upphävs lagen om parcellers ombildande till självständiga lägenheter (340/1926).

2 §

Denna lag träder i kraft den 20. \_\_\_\_\_

Helsingfors den 20

**Statsminister**

**xxxxxxx**

Jordbruks- och miljöminister

# 1.

## Lag

### om ändring av fastighetsbildningslagen

I enlighet med riksdagens beslut *ändras* i fastighetsbildningslagen (554/1995) 2, 20, 25, 85 och 154 §, av dem 2 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 332/1999, 914/2011 och 1134/2013, 20 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 322/1999 och 914/2011, 25 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1188/1996 samt 154 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 914/2011, som följer:

#### Gällande lydelse

##### 2 §

I denna lag avses med

1) *fastighet* en sådan självständig enhet för jordäganderätt som med stöd av fastighetsregisterlagen (392/85) skall införas som fastighet i fastighetsregistret, och med *annan registerenhet* avses en annan fristående enhet som med stöd av nämnda lag skall införas i fastighetsregistret. En fastighet inbegriper det område som hör till den, andelar i samfällda områden och i gemensamma särskilda förmåner samt de servitutsrättigheter och enskilda särskilda förmåner som hör till fastigheten (*fastighetens utsträckning*),

2) *samfällt område* ett område som hör till två eller flera fastigheter gemensamt enligt andelar som bestäms på vissa grunder,

3) *tomt* en fastighet som bildats enligt den bindande tomtindelningen och införts som tomt i fastighetsregistret,

4) *allmänt område* en fastighet i kommunens ägo som bildats av ett område som i detaljplanen avsatts till gatuområde, torg eller öppen plats, rekreationsområde, trafikområde, område för fritid och turism, skyddsområde, faroområde, specialområde eller vattenområde, eller av en del av ett sådant område, och som införts som allmänt område i fastighetsregistret,

5) *registerby* en helhet som bildas av de registerenheter som i jordregistret hade införts i samma by,

6) *jordrättslig by* en bolby som funnits före storskiftet, en därmed jämförbar grupp av hemman, ett hemman som varit enstaka, eller en annan motsvarande äganderättsenhet som bör anses vara ursprunglig och som hänförs till ett jordområde som inte delats genom

#### Föreslagen lydelse

##### 2 §

I denna lag avses med

1) *fastighet* en sådan självständig enhet för jordäganderätt *eller annan enhet* som med stöd av fastighetsregisterlagen (392/1985) ska införas som fastighet i fastighetsregistret, och med *annan registerenhet* avses en annan fristående enhet som med stöd av den lagen ska införas i fastighetsregistret; en fastighet inbegriper det område som hör till den, andelar i samfällda områden och i gemensamma särskilda förmåner samt de servitutsrättigheter och enskilda särskilda förmåner som hör till fastigheten (*fastighetens utsträckning*),

2) *samfällt område* ett område som hör till två eller flera fastigheter gemensamt enligt andelar som bestäms på vissa grunder,

3) *tomt* en fastighet som bildats enligt den bindande tomtindelningen och införts som tomt i fastighetsregistret,

4) *allmänt område* en fastighet i kommunens ägo som bildats av ett område som i detaljplanen avsatts till gatuområde, torg eller öppen plats, rekreationsområde, trafikområde, område för fritid och turism, skyddsområde, faroområde, specialområde eller vattenområde, eller av en del av ett sådant område, och som införts som allmänt område i fastighetsregistret,

5) *registerby* en helhet som bildas av de registerenheter som i jordregistret hade införts i samma by,

6) *jordrättslig by* en bolby som funnits före storskiftet, en därmed jämförbar grupp av hemman, ett hemman som varit enstaka, eller en annan motsvarande äganderättsenhet som bör anses vara ursprunglig och som hänförs till ett jordområde som inte delats genom

storskifte, samt med

7) *vattenrättslig by* en bolby som funnits före storskiftet, en därmed jämförbar grupp av hemman, ett hemman som varit enstaka, donationsjord som inrättats före storskiftet, överloppsjord som avskilts åt staten vid storskiftet, ett nytt hemman som grundats på överloppsjord efter storskiftet, statens skogsmark som lämnats utanför storskiftet eller en annan motsvarande enhet för äganderätt till ett vattenområde när enheten skall anses vara ursprunglig och äganderätten till enheten inte har delats.

#### 20 §

På en registerenhet kan ett område med bestämda gränser (*outbrutet område*) bildas till en särskild fastighet eller överförs till en förefintlig fastighet genom styckning. En tomt som följer den bindande tomtindelningen bildas genom styckning eller någon annan fastighetsbildningsförrättning. Vid bildandet av en tomt är det genom beslut av förrättningsmännen möjligt att i ringa grad avvika från tomtindelningen enligt vad som närmare föreskrivs genom förordning.

Den fastighet som bildas genom styckning kan omfatta flera outbrutna områden antingen från samma fastighet eller flera fastigheter eller från ett samfällt område (*samstyckning*). Den tomt eller det allmänna område som bildas genom styckning kan även omfatta hela fastigheter.

Ett samfällt område som överlåtits bildas till en fastighet eller överförs till en förefintlig fastighet genom styckning. Av ett samfällt strömfall eller av en del därav kan genom styckning bildas en *strömfallslägenhet*.

#### 25 §

På ett samfällt område får styckning förrättas, om inga inteckningar belastar delägarfastigheterna eller om bara gemensamma inteckningar till samma belopp och med samma företrädesrätt belastar dem eller om bara en delägarfastighet utöver av dessa inteckningar belastas av inteckningar med sämre företrädesrätt än de gemensamma inteckningarna.

På ett samfällt område får styckning förrättas också när styckningsfastigheten befrias från ansvar för inteckningarna i delägarfastigheterna antingen helt eller så att den belastas endast av sådana inteckningar som avses i 1 mom.

storskifte, samt med

7) *vattenrättslig by* en bolby som funnits före storskiftet, en därmed jämförbar grupp av hemman, ett hemman som varit enstaka, donationsjord som inrättats före storskiftet, överloppsjord som avskilts åt staten vid storskiftet, ett nytt hemman som grundats på överloppsjord efter storskiftet, statens skogsmark som lämnats utanför storskiftet eller en annan motsvarande enhet för äganderätt till ett vattenområde när enheten ska anses vara ursprunglig och äganderätten till enheten inte har delats.

#### 20 §

På en registerenhet kan ett område med bestämda gränser *eller en helhet med bestämd utsträckning och bestämt läge både horisontellt och vertikalt* (*outbrutet område*) bildas till en särskild fastighet eller överförs till en förefintlig fastighet genom styckning. En tomt som följer den bindande tomtindelningen bildas genom styckning eller någon annan fastighetsbildningsförrättning. Vid bildandet av en tomt är det genom beslut av förrättningsmännen möjligt att i ringa grad avvika från tomtindelningen enligt vad som närmare föreskrivs genom förordning.

Den fastighet som bildas genom styckning kan omfatta flera outbrutna områden antingen från samma fastighet eller flera fastigheter eller från ett samfällt område (*samstyckning*). Den tomt eller det allmänna område som bildas genom styckning kan även omfatta hela fastigheter.

Ett samfällt område som överlåtits bildas till en fastighet eller överförs till en förefintlig fastighet genom styckning. Av ett samfällt strömfall eller av en del därav kan genom styckning bildas en *strömfallslägenhet*.

#### 25 §

På ett samfällt område får styckning förrättas, om inga inteckningar belastar delägarfastigheterna eller om bara gemensamma inteckningar till samma belopp och med samma företrädesrätt belastar dem eller om bara en delägarfastighet utöver av dessa inteckningar belastas av inteckningar med sämre företrädesrätt än de gemensamma inteckningarna.

På ett samfällt område får styckning förrättas också när styckningsfastigheten befrias från ansvar för inteckningarna i delägarfastigheterna antingen helt eller så att den belastas endast av sådana inteckningar som avses i 1 mom.

Styckning av ett område av en samfäll skog som överlåtits enligt 4 § 1 mom. lagen om samfällda skogar (37/1991) och en samfäll skog som sålts enligt 5 § 1 mom. i samma lag, får styckning förrättas utan hinder av 1 och 2 mom.

#### 85 §

För skiftesdelägare som avtalar om detta, får av sådana ägor som tillfaller dem och är lämpliga för skogsbruk bildas en samfäll skog som avses i lagen om samfällda skogar (37/91), med iakttagande i tillämpliga delar av 10 kap.

#### 154 §

Till förmån för en fastighet kan på en annan registerenhets område som *ständigt servitut* stiftas rätt

- 1) att ta hushållsvatten,
- 2) att leda hushållsvatten samt att förlägga och använda en vattenledning för hushållsvatten och tillhörande anordningar och konstruktioner,
- 3) att avleda vatten för torrläggning av mark,
- 4) att förlägga och använda en avloppsledning och andra till avledande och hantering av avloppsvatten hörande anordningar och konstruktioner,
- 5) att förlägga och använda en telefon-, el-, gas- och värmeledning eller annan dylik ledning samt tillhörande anordningar och konstruktioner,
- 6) att använda ett område som behövs för fordons- eller båtplats, brygga, badplats, lagring av trävirke eller lastplats samt, på detaljplaneområde, att använda ett område som behövs för en gemensam gårdsplan,
- 7) att använda ett markområde som behövs för fiske,
- 8) att ta sten, grus, sand, lera, torv eller andra med dessa jämförbara marksubstanser,
- 9) att förlägga och använda konstruktioner som behövs för befolkningskyddet,
- 10) att förlägga och använda en plats för avfallsinsamling eller en för fastigheterna gemensam värmecentral, samt
- 11) till ett område som behövs för vägförbindelse inom ett detaljplaneområde.

Om det på grund av en emotsedd förändring i förhållandena eller av andra särskilda skäl inte bör anses vara ändamålsenligt att stifta en rätt som avses i 1 mom. i form av ständigt servitut, kan rätten stiftas i form av

Styckning av *en samfäll skog som sålts enligt 33 § 1 eller 2 mom. i lagen om samfällda skogar (109/2003) eller av ett område som har överlåtits från en samfäll skog får förrättas trots vad som föreskrivs i 1 och 2 mom.*

#### 85 §

För skiftesdelägare som avtalar om detta, får av sådana ägor som tillfaller dem och är lämpliga för skogsbruk bildas en samfäll skog som avses i lagen om samfällda skogar (109/2003), med iakttagande i tillämpliga delar av 10 kap.

#### 154 §

Till förmån för en fastighet kan på en annan registerenhets område som *ständigt servitut* stiftas rätt

- 1) att ta hushållsvatten,
- 2) att leda hushållsvatten samt att förlägga och använda en vattenledning för hushållsvatten och tillhörande anordningar och konstruktioner,
- 3) att avleda vatten för torrläggning av mark,
- 4) att förlägga och använda en avloppsledning och andra till avledande och hantering av avloppsvatten hörande anordningar och konstruktioner,
- 5) att förlägga och använda en telefon-, el-, gas- och värmeledning eller annan dylik ledning samt tillhörande anordningar och konstruktioner,
- 6) att använda ett område som behövs för fordons- eller båtplats, brygga, badplats, lagring av trävirke eller lastplats samt, på detaljplaneområde, att använda ett område som behövs för en gemensam gårdsplan,
- 7) att använda ett markområde som behövs för fiske,
- 8) att ta sten, grus, sand, lera, torv eller andra med dessa jämförbara marksubstanser,
- 9) att förlägga och använda konstruktioner som behövs för befolkningskyddet,
- 10) att förlägga och använda en plats för avfallsinsamling eller en för fastigheterna gemensam värmecentral, samt
- 11) till ett område som behövs för vägförbindelse inom ett detaljplaneområde *och även kan vara en tredimensionellt bestämd servitutsrätt.*

Om det på grund av en emotsedd förändring i förhållandena eller av andra särskilda skäl inte bör anses vara ändamålsenligt att stifta en rätt som avses i 1 mom. i form av ständigt servitut, kan rätten stiftas i form av

tidsbestämt servitut. Vid förrättningen skall en tidpunkt bestämmas fram till vilken det tidsbestämda servitutet gäller. Vid behov kan vid förrättningen även bestämmas en händelse som föranleder att ett tidsbestämt servitut upphör före utgången av den utsatta tiden.

Angående byggnadsservitut stadgas särskilt.

tidsbestämt servitut. Vid förrättningen skall en tidpunkt bestämmas fram till vilken det tidsbestämda servitutet gäller. Vid behov kan vid förrättningen även bestämmas en händelse som föranleder att ett tidsbestämt servitut upphör före utgången av den utsatta tiden.

Angående byggnadsservitut stadgas särskilt.

---

*Denna lag träder i kraft den 20.*

## 2.

### Lag

#### om ändring av 2 § i fastighetsregisterlagen

I enlighet med riksdagens beslut *ändras* i fastighetsregisterlagen (392/1985) 2 §, sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 559/1995, 274/1998, 448/2000 och 375/2016, som följer:

#### *Gällande lydelse*

##### 2 §

I fastighetsregistret införs som fastigheter

- 1) lägenheter,
- 2) tomter,
- 3) allmänna områden,
- 4) statens skogsmarker,
- 5) skyddsområden som i enlighet med naturvårdslagen (1096/1996) eller tidigare gällande lagstiftning har inrättats på områden som tillhör staten (*skyddsområde*),
- 6) områden som har avskilts genom inlösningsenhet),
- 7) områden som har avskilts för allmänna behov,
- 8) fristående tillandningar samt
- 9) allmänna vattenområden.

Som andra registerenheter införs i fastighetsregistret samfällda områden samt biområden som enligt lagen om allmänna vägar (243/1954) och 58 § 2 mom. i landsvägslagen (503/2005) besitts med vägrätt.

#### *Föreslagen lydelse*

##### 2 §

I fastighetsregistret införs som fastigheter

- 1) lägenheter,
- 2) tomter,
- 3) allmänna områden,
- 4) statens skogsmarker,
- 5) skyddsområden som i enlighet med naturvårdslagen (1096/1996) eller tidigare gällande lagstiftning har inrättats på områden som tillhör staten (*skyddsområde*),
- 6) områden som har avskilts genom inlösningsenhet),
- 7) områden som har avskilts för allmänna behov,
- 8) fristående tillandningar samt
- 9) allmänna vattenområden.

*Av de fastighetsarter som avses i 1 mom. kan tomter, allmänna områden och inlösningsenheter vara i sin helhet avgränsade både horisontellt och vertikalt (**tredimensionella fastigheter**). Tredimensionella fastigheter införs i registret, om de finns inom ett detaljplaneområde och om inte något annat följer av innehållet i detaljplanen. För att en tredimensionell tomt ska kunna införas i registret krävs det dessutom att den ingår i en bindande tomtindelning.*

*Som andra registerenheter införs i fastighetsregistret samfällda områden samt biområden som enligt lagen om allmänna vägar (243/1954) och 58 § 2 mom. i landsvägslagen (503/2005) besitts med vägrätt.*

---

*Denna lag träder i kraft den 20.*



### 3.

## Lag

### om ändring av markanvändnings- och bygglagen

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) 78, 79, 133 och 194 §, av dem 79 §  
sådan den lyder delvis ändrad i lag 476/2004 och 133 § sådan den lyder delvis ändrad i lag  
1589/2009, samt  
*fogas* till lagen nya 81 a, 158 a, 164 a och 164 b § som följer:

#### *Gällande lydelse*

78 §

#### *Tomtindelning*

Ett område som ingår i ett byggnadskvarter indelas i detaljplanen i tomter, om detta är nödvändigt för att reglera markanvändningen (*tomtindelning*). Tomtindelningen kan vara bindande eller riktgivande. Tomtindelningen skall vara bindande när områdets centrala läge, kvarterets exploateringsgrad eller fastighetssystemets klarhet kräver det. Tomtindelningen anges på detaljplanekartan och dess bindande karaktär anges i detaljplanen.

Av ett byggnadskvarter kan bildas en eller flera tomter. Tomtindelning kan också utarbetas för en del av kvarteret, om det inte hindrar eller försvårar en lämplig tomtindelning i kvarterets övriga delar. Tomtindelningen kan också utarbetas så att den är bindande för en del av planområdet eller kvarteret.

Om så bestäms i detaljplanen eller om det är nödvändigt att utarbeta eller ändra en bindande tomtindelning, kan för byggnadskvarteret eller en del av det utarbetas en separat tomtindelning, som alltid är bindande.

Tomtindelningen skall vara ändamålsenlig och i den skall i mån av möjlighet beaktas ägandeförhållandena beträffande marken.

*Bestämmelserna om tomtindelning tillämpas inte på området för en detaljplan för underjordiska utrymmen.*

79 §

#### *Utarbetande av separat tomtindelning*

Detaljplanen tjänar till ledning när en separat tomtindelning utarbetas. Då tomtindel-

#### *Föreslagen lydelse*

78 §

#### *Tomtindelning*

Ett område som ingår i ett byggnadskvarter indelas i detaljplanen i tomter, om detta är nödvändigt för att reglera markanvändningen (*tomtindelning*). Tomtindelningen kan vara bindande eller riktgivande. Tomtindelningen ska vara bindande när områdets centrala läge, kvarterets exploateringsgrad eller fastighetssystemets klarhet kräver det. Tomtindelningen anges på detaljplanekartan och dess bindande karaktär anges i detaljplanen.

Av ett byggnadskvarter kan bildas en eller flera tomter. Tomtindelning kan också utarbetas för en del av kvarteret, om det inte hindrar eller försvårar en lämplig tomtindelning i kvarterets övriga delar. Tomtindelningen kan också utarbetas så att den är bindande för en del av planområdet eller kvarteret. *Den bindande tomtindelningen kan vara helt eller delvis tvådimensionell eller tredimensionell.*

Om så bestäms i detaljplanen eller om det är nödvändigt att utarbeta eller ändra en bindande tomtindelning, kan för byggnadskvarteret eller en del av det utarbetas en separat tomtindelning, som alltid är bindande.

Tomtindelningen ska vara ändamålsenlig och i den ska i mån av möjlighet beaktas ägandeförhållandena beträffande marken.

79 §

#### *Utarbetande av separat tomtindelning*

Detaljplanen tjänar till ledning när en separat tomtindelning utarbetas. Då tomtindel-

ningen utarbetas kan den i siffror i planen angivna totala byggrätten delas upp på de tomter som bildas. Över en separat tomtindelning skall en karta utarbetas.

En separat tomtindelning utarbetas och godkänns av kommunen. När en separat tomtindelning bereds skall ägare och innehavare av området för tomtindelningen och angränsande fastigheter höras, liksom också ägaren och innehavaren till en fastighet mitt emot vars bebyggande eller användning på annat sätt beslutet i väsentlig mån kan påverka. Närmare bestämmelser om hörande och om utarbetande av tomtindelning i övrigt utfärdas genom förordning.

Den som utarbetar en separat tomtindelning skall vara behörig för uppdraget. Närmare bestämmelser om behörigheten utfärdas genom förordning.

ningen utarbetas kan den i siffror i planen angivna totala byggrätten delas upp på de tomter som bildas. Över en separat tomtindelning ska en karta utarbetas.

En separat tomtindelning utarbetas och godkänns av kommunen. När en separat tomtindelning bereds ska ägare och innehavare av området för tomtindelningen och angränsande fastigheter höras, liksom också ägaren och innehavaren till en fastighet mitt emot vars bebyggande eller användning på annat sätt beslutet i väsentlig mån kan påverka. Närmare bestämmelser om hörande och om utarbetande av tomtindelning i övrigt utfärdas genom förordning.

*När en tomtindelning görs i ett kvarter med en gällande tredimensionell tomtindelning ska utöver vad som anges i 2 mom. också ägaren och innehavaren till en sådan annan fastighet ovanför, under eller parallellt med området för tomtindelningen vars bebyggande eller användning på annat sätt i väsentlig mån påverkas av beslutet höras.*

*Den som utarbetar en separat tomtindelning ska vara behörig för uppdraget. Närmare bestämmelser om behörigheten utfärdas genom förordning.*

#### 81 a §

##### *Undantag från tomtindelningens rättsverkningskraft till följd av tredimensionell fastighetsbildning*

*Med avvikelse från 81 § 2 mom. 2 punkten får bygglov beviljas innan tomten har införts i fastighetsregistret, om byggandet gäller ett projekt där en tredimensionell fastighet ingår. Byggnaden får dock inte tas i bruk förrän registeranteckningen har gjorts.*

*Med avvikelse från 81 § 1 och 3 mom. gäller vidare att när byggandet gäller ett projekt där en tredimensionell fastighet ingår är det tillåtet att i ringa mån avvika från tomtindelningen till nackdel för ägaren och innehavaren av en grannfastighet, om behovet uppstår när tomten bebyggs och ägaren och innehavaren till grannfastigheten ger sitt samtycke till avvikelsen. I 20 § i fastighetsbildningslagen föreskrivs det om rätt att avvika från tomtindelningen när en fastighet bildas.*

#### 133 §

##### *Hörande och utlåtanden*

Grannarna skall underrättas om att en an-

#### 133 §

##### *Hörande och utlåtanden*

Grannarna ska underrättas om att en ansö-

sökan om bygglov anhängiggjorts, om detta inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse. Med granne avses ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot. Samtidigt skall det även på byggplatsen på lämpligt sätt tillkännages att ärendet är anhängigt.

På byggplatsen skall vid behov förrättas syn för att utreda hur byggnaden passar in i miljön, bedöma konsekvenserna av byggandet och höra grannarna. Sökanden samt innehavarna av grannfastigheterna skall underrättas om tidpunkten för synen.

Om bygglov söks för ett område enligt naturvårdslagen som anges närmare genom förordning av statsrådet och som är av betydelse för naturvärden eller för ett område som i landskapsplanen har reserverats som rekreations- eller skyddsområde, ska närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande inhämtas om ansökan.

Närmare bestämmelser om meddelande om och tillkännagivande av tillståndsansökan samt om framställande av anmärkning utfärdas genom förordning.

kan om bygglov anhängiggjorts, om detta inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse. Med granne avses ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot. Samtidigt ska det även på byggplatsen på lämpligt sätt tillkännages att ärendet är anhängigt

*När byggplatsen finns i ett kvarter med en gällande tredimensionell tomtindelning, avses med granne utöver det som anges i 1 mom. även ägaren eller innehavaren av en sådan fastighet som ligger ovanför, under eller parallellt i samma kvarter och vars bebyggande eller användning i annat syfte i väsentlig mån påverkas av beslutet.*

*På byggplatsen ska vid behov förrättas syn för att utreda hur byggnaden passar in i miljön, bedöma konsekvenserna av byggandet och höra grannarna. Sökanden samt innehavarna av grannfastigheterna ska underrättas om tidpunkten för synen.*

*Om bygglov söks för ett område enligt naturvårdslagen som anges närmare genom förordning av statsrådet och som är av betydelse för naturvärden eller för ett område som i landskapsplanen har reserverats som rekreations- eller skyddsområde, ska närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande inhämtas om ansökan.*

*Närmare bestämmelser om meddelande om och tillkännagivande av tillståndsansökan samt om framställande av anmärkning utfärdas genom förordning.*

#### 158 a §

*Servitut som är nödvändigt på grund av tredimensionell fastighetsbildning*

*Ett byggnadsservitut som är nödvändigt på grund av tredimensionell fastighetsbildning får med avvikelse från 158 § 1 mom. stiftas utan överenskommelse mellan dem som saken gäller, med iakttagande i övrigt av vad som föreskrivs i 158 §.*

#### 164 a §

*Samreglering som är nödvändig på grund av tredimensionell fastighetsbildning*

*Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan bestämma om samreglering förutom enligt 164 § 1 mom. också om samregleringen är nödvändig på grund av tredimensionell fas-*

*tighetsbildning. Vid samregleringen iakttas i övrigt vad som föreskrivs i 164 §.*

*164 b §*

*Ändring och upphävande av samreglering*

*Kommunens byggnadstillsynsmyndighet beslutar om ändring och upphävande av samreglering med iakttagande av vad som i 160 § föreskrivs om ändring och upphävande av servitut.*

*Bestämmelser om registrering av ändring och upphävande av samreglering får utfärdas genom förordning av statsrådet.*

194 §

*Besvärsrätt i fråga om separat tomtindelning*

Besvärsrätt i fråga om godkännande av en separat tomtindelning har

1) ägaren och innehavaren av en fastighet som är belägen i samma kvarter och som gränsar till det område som skall delas genom tomtindelningen,

2) ägaren och innehavaren av en fastighet som är belägen mittemot och vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka, samt

3) kommunen.

194 §

*Besvärsrätt i fråga om separat tomtindelning*

Besvärsrätt i fråga om godkännande av en separat tomtindelning har

1) ägaren och innehavaren av en fastighet som är belägen i samma kvarter och som gränsar till det område som ska delas genom tomtindelningen,

2) *en annan* ägare och innehavare av en fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka, samt

3) kommunen.

---

*Denna lag träder i kraft den 20.*