

Jakelussa mainitut

**Lausuntopyyntö kiinteistörekisteriasetuksen ja kiinteistönmuodostamisasetuksen muuttamista koskevista asetuluonnoksista**

Maa- ja metsätalousministeriö pyytää lausuntoanne liitteenä olevista luonnoksista valtioneuvoston asetuksiksi. Asetusmuutoksilla on tarkoitus toteuttaa tarkentavaa sääntelyä liittyen hallituksen esityksessä 205/2017 esitettyyn laintasoiseen sääntelyyn, jolla mahdollistettaisiin kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen asemakaava-alueella. Samaan hallituksen esitykseen liittyy ympäristöministeriön diaarinumerolla YM3/600/2018 lausuttavana oleva luonnos maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamisesta.

Lausunnot pyydetään toimittamaan viimeistään *perjantaina 27.4.2018* ensisijaisesti sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@mmm.fi tai kirjeitse osoitteeseen maa- ja metsätalousministeriö, PL 30, 00023 VALTIONEUVOSTO *sekä* osoitteeseen timo-ville.nieminen@mmm.fi.

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

Toimialan päällikkö,  
Ylivohtaja



Pentti Lähteenoja

Hallitussihteeri



Timo-Ville Nieminen

**LIITTEET:**

Luonnokset valtioneuvoston asetuksiksi kiinteistönmuodostamis- ja kiinteistörekisteriasetuksen muuttamista koskeviksi asetuksiksi perustelumuiistioineen.

**JAKELU**

oikeusministeriö, valtiovarainministeriö, ympäristöministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, Sisäministeriö, Maanmittauslaitos, Liikennevirasto, Verohallinto, Väestörekisterikeskus, 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, Suomen kiinteistöliitto ry, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry, Rakennusteollisuus RT ry, RAKLI ry, Rakennustietosäätiö ry, sekä Suomen ympäristöoikeustieteen seura ry, FLIC.

**TIEDOKSI**

Maa- ja metsätalousministeriö, RO ja LVO

Allekirjoitettu lausuntopyyntö on maa- ja metsätalousministeriön arkistossa.

## Valtioneuvoston asetus

### kiinteistörekisteriasetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* kiinteistörekisteriasetuksen 6, 8 ja 10 §, sellaisina kuin niistä ovat 6 ja 8 § asetuksessa 62/2014 sekä 10 asetuksessa 1149/1999 seuraavasti:

#### 6 §

##### *Kiinteistörekisteriin merkittävät tiedot*

Kiinteistörekisterilain (392/1985) 7 §:ssä tarkoitettujen tietojen lisäksi kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistönmuodostamisviranomaisten ja kuntien tielautakuntien tuottamina kutakin rekisteriyksikköä koskevana tietoina:

1) entinen kiinteistötunnus tai niiden rekisteriyksiköiden kiinteistötunnukset, joista kiinteistö on muodostettu;

2) niiden määräalojen tunnuksset, joista rekisteriyksikkö on kokonaan tai osaksi muodostunut;

3) niiden yhteisalueosuuksien määräalatumukset, joista tila on muodostunut tai jotka on kiinteistöön siirretty;

4) rekisteriyksiköstä luovutetut tai muulla saannolla saadut määräalat ja yhteisalueosuudet;

5) rekisteriyksikön muodostamista tai muuttamista tarkoittava taikka muu vastaava yksikköä koskeva toimenpide;

6) rekisteriyksikön toimitusmerkki, jos yksiköllä on kiinteistötoimituksessa ollut yksikkötunnuksesta poikkeava toimitusmerkki;

7) kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 21 §:n 2 momentissa tarkoitettu merkintä kanta-kiinteistöstä;

8) erityiset etuudet sekä osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin;

9) niiden yhteisten alueiden kiinteistötunnukset, joihin kiinteistöllä on osuus, samoin kuin osuuden suuruus, jos osuus ja sen suuruus on kiinteistötoimituksessa lainvoimaisesti ratkaistu;

10) yhteisen alueen osakaskiinteistöt ja niiden osuuksien suuruudet, jos asia on kiinteistötoimituksessa lainvoimaisesti ratkaistu tai jos osuuksien rekisteröinti on tarpeen väliaikaisen osaksluettelon ylläpitämisen vuoksi;

11) rekisteriyksikön kokonaispinta-ala *lukuun ottamatta kolmiulotteista kiinteistöä, jonka osalta merkitään maanpintaan projisoitu pinta-ala*, sekä tonttia, yleistä aluetta ja kolmiulotteista kiinteistöä lukuun ottamatta yksikön maa- ja vesipinta-alat erikseen.

12) rasitteisiin rinnastettavat kiinteistötoimitukseen verrattavassa toimituksessa perustetut käyttöoikeudet ja -rajoitukset;

13) rasitteiden sekä 12 kohdassa tarkoitettujen oikeuksien ja rajoitusten voimassaoloaika, jollei se ole pysyvä, sekä tarpeen mukaan muita tietoja rasitteista, oikeuksista ja rajoituksista;

14) alueet, joiden rajat on kalastuslain (379/2015) 69 tai 126 §:n mukaisesti määrätty;

15) *kolmiulotteisten kiinteistöjen asema suhteessa peruskiinteistöön, ylin ja alin korkeus- asema N2000-järjestelmässä, sekä välittömästi ylä- ja alapuolella olevat rekisteriyksiköt; sekä*

16) muita kiinteistönmuodostamisviranomaisen tuottamia tietoja sen mukaan kuin muualla lainsäädännössä merkittäväksi säädetään tai määrätään.

Jos 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun osuuden suuruutta ei ole lainvoimaisesti ratkaistu, kiinteistörekisteriin merkitään, kuinka suuri osuus kiinteistöllä on sen emäkiinteistön tai muodostajakiinteistön osuuteen yhteisestä alueesta.

Yksityiset tiet, joiden asioiden hoitamista varten on perustettu tiekunta, merkitään kiinteistö-tietojärjestelmään käyttöoikeusyksikköinä. Muut rasitealueet ja 1 momentin 12 kohdassa tarkoitetut käyttöoikeuden alaiset alueet voidaan merkitä kiinteistörekisteriin käyttöoikeusyksikköinä.

## 8 §

### *Määräalan, yhteisalueosuuden ja käyttöoikeusyksikön rekisteröinti*

Kiinteistörekisterin pitäjä antaa kullekin määräalalle tai kiinteistöstä luovutetulle yhteis-alueosuudelle taikka luovutetulle yhteiselle alueelle määräalatunnuksen. Jos samalla saannolla on saatu määräaloja useasta rekisteriyksiköstä, annetaan kullekin oma tunnus. Milloin luovutettua määräalaa seuraa osuus yhteisiin alueisiin, vain määräalalle annetaan tunnus.

Määräalatunnus muodostuu rekisteröintiajankohdan mukaan sen rekisteriyksikön kiinteistö-tunnuksesta, johon määräala tai yhteisalueosuus kuuluu, lisätynä tyypikirjaimella M ja yksilöivällä numerolla. Jos sen rekisteriyksikön, johon määräala kuuluu tai josta yhteisalueosuus on luovutettu, kiinteistötunnus muuttuu, määräalatunnusta ei muuteta.

Määräalaa koskevat tiedot kiinteistörekisteriin merkitään:

- 1) määräalatunnus;
- 2) määräalan rekisteröintipäivä;
- 3) sen rekisteriyksikön tai määräalan, josta määräala on ensimmäisen kerran luovutettu, luovutuksen aikaisen omistajan nimi ja henkilötunnus tai liike- ja yhteisötunnus;
- 4) määräalan ensimmäisen omistajan nimi ja henkilötunnus tai liike- ja yhteisötunnus;
- 5) saannon päivämäärä;
- 6) määräalan lakkaaminen ja sen peruste sekä lakkaamispäivämäärä;
- 7) määräalasta muodostettujen rekisteriyksiköiden ja edelleen luovutettujen määräalojen tunnuksat;
- 8) sen rekisteriyksikön tunnus, jolla määräala sijaitsee; sekä
- 9) *kolmiulotteisen määräalan asema suhteessa peruskiinteistöön.*

Kiinteistöstä luovutettua yhteisalueosuutta koskevat tiedot kiinteistörekisteriin merkitään soveltuvin osin edellä 3 momentissa tarkoitetut tiedot.

Kiinteistörekisterin pitäjä antaa käyttöoikeusyksikölle neliosaisen käyttöoikeusyksikkötunnuksen. Tunnus muodostuu kolminumeroisesta Maanmittauslaitoksen antamasta ryhmänumerosta, nelinumeroisesta tunnuksen antamisen vuosiluvusta, tyypikirjaimesta K ja enintään kuusinumeroisesta käyttöoikeusyksikön numerosta.

## 10 §

### *Kiinteistörekisterikarttaan merkittävät tiedot*

Kiinteistörekisterilain 14 §:ssä mainittuun kiinteistörekisterikarttaan on merkittävä voimassa olevien rekisteriyksiköiden rajat ja yksiköiden tunnistamiseksi tarvittavat tiedot. Karttaan merkitään myös kiinteistörekisteriin merkityn määräalan määräalatunnus ja sijainti saantokirjan mukaan. Lisäksi karttaan merkitään kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet sekä käyttöoikeudet ja -rajoitukset samoin kuin 7 §:n 1, 2 ja 5 kohdassa tarkoitettujen alueiden rajat.

*Kolmiulotteisesta kiinteistöstä kiinteistörekisterikarttaan merkitään rekisteriyksikön tunnus ja maanpintaan projisoitu alue sekä lisätään kolmiulotteisen mallin kiinteistöstä sisältävä lii-*

*tetiedosto. Kolmiulotteisten määräalojen osalta kiinteistörekisterikarttaan merkitään määrä-*  
*alan tunnus.*

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 2018.

Helsingissä päivänä kuuta 2018

Maa- ja metsätalousministeri Jari Leppä

Hallitussihteeri Timo-Ville Nieminen

26.2.2018

## VALTIONEUVOSTON ASETUS KIINTEISTÖREKISTERIASETUKSEN MUUTTAMISESTA

### PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Kiinteistörekisteriasetusta (970/1996) muutettaisiin siten, että siinä huomioitaisiin kolmiulotteisia kiinteistöjä (3D-kiinteistö) koskevat lainsäädännön muutokset, jotka tulevat voimaan 1 päivänä elokuuta 2018. Asetus on tarkoitettu tulemaan voimaan samana päivänä kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevien lainsäädännön muutosten kanssa, eli 1 päivänä elokuuta 2018.

### PERUSTELUT

#### 1 Nykytila ja ehdotetut muutokset

Hallituksen esityksessä 205/2017 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 kiinteistöjen käyttöä sekä suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamista ja hallintaa mahdollistamalla kiinteistöjen jakaminen myös korkeussuunnassa.

Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevien lainmuutosten tullessa voimaan kiinteistörekisteriasetuksen voimassa oleva sääntely ei kaikilta osin täyttäisi muodostettavien kiinteistöjen kolmiulotteisuuteen liittyvää yksityiskohtaisempaa sääntelytarvetta.

Kiinteistörekisteriin merkittävien tietojen luettelo kiinteistörekisteriasetuksessa on nyky muodossaan muotoiltu kattamaan ainoastaan ne tarpeet, jota liittyy perinteisten kaksiulotteisten kiinteistöjen rekisteriin merkitsemiseen. Asetusta esitetään siksi muutettavaksi siten, että kiinteistörekisteriin merkittävien tietojen luetteloon lisättäisiin ne tiedot, jotka olisivat keskeisiä kolmiulotteisten kiinteistöjen ominaisuuksien ilmentämiseksi mahdollisimman tarkasti rekisterin tietosisällössä. Toisaalta kaikkia kaksiulotteisista kiinteistöistä rekisteriin merkittävistä tiedoista ei ole tarpeellista tai mahdollista ilmoittaa 3D-kiinteistöjen osalta, ja näiltä osin 3D-kiinteistöt rajattaisiin pois muita kiinteistöjä koskevan rekisterimerkintävelvollisuuden piiristä.

#### 2 Yksityiskohtaiset perustelut

6 §. Asetuksen 6 § sisältää luettelon niistä seikoista, jotka on merkittävä kiinteistörekisteriin kutakin rekisteriyksikköä koskevana tietoina. Luettelo on tietosisällöltään laadittu ottaen huomioon ainoastaan kaksiulotteisten kiinteistöjen sekä muiden nykyisten rekisteriyksiköiden osalta tarvittavat tiedot. Säännöksen esitetään lisättäväksi

sellaiset tietosisällöt, jotka ovat tarpeellisia kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen tullessa mahdolliseksi.

Asetuksen 6 §:n 1 momentin 11 kohdassa kolmiulotteisen kiinteistön osalta rekisteriin merkittävistä tiedoista rajattaisiin pois kiinteistön pinta-ala. Kolmiulotteiset kiinteistöt voisivat sijaita maanpinnan tason ylä- tai alapuolella, ja niillä ei useimmissa tapauksissa olisi lainkaan maan pinnan tasossa olevaa pinta-alaa, eikä tieto sellaisenaan olisi kolmiulotteisen kiinteistön kannalta oleellinen. Kun kyse on kolmiulotteisesta kappaleesta eikä tasokohteesta, ei perinteinen pinta-ala tieto käytännössä kuvaisi mitään merkityksellistä. Sitä olisi myös hyvin vaikeaa määritellä epämääräiselle kappaleelle, jollaisia kolmiulotteiset kiinteistöt tulisivat useissa tapauksissa olemaan. Pinta-alan laskeminen esimerkiksi kohteelle, joka on vino tai vaikkapa kierteinen olisi kohtuuttoman työlästä siitä saatavaan hyötyyn nähden. 3D-kiinteistön kannalta olennaista on sen rakennusoikeus. 3D-kiinteistö ei vie peruskiinteistöltä pinta-alaa, peruskiinteistö pysyy pinta-alaltaan ennallaan kiinteistönmuodostuksessa. Maan pintaan projisoidun pinta-alan osalta kyse on sen ilmentämisestä, mistä kiinteistöistä rakennusoikeutta 3D-kiinteistölle tulee, ja rakennusoikeus on merkittävin asia joka peruskiinteistöllä muuttuu. Sen rakennusoikeus vähenee mutta pinta-ala pysyy samana. Näissä tapauksissa olennainen tieto kiinteistön ulottuvuuksien hahmottamiseksi olisi siten kiinteistön maanpinnan tasossa esitetty horisontaalinen ”jalanjälki” sen ulomaisia reunoja pitkin. Rekisteriasetuksen 6 §:n 1 momentin 11 kohtaan lisättäisiin siksi kolmiulotteisen kiinteistön osalta kiinteistörekisteriin merkittäväksi tiedoksi kiinteistön maanpintaan projisoitu pinta-ala. Kolmiulotteinen kiinteistö rajattaisiin pois myös vesipinta-alan rekisteriin merkitsemistä koskevan vaatimuksen piiristä. Kolmiulotteisille kiinteistöille ei tulisi erikseen maan pinnan tasossa olevaa vesipinta-alaa.

Uutena kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevana kohtana 6 pykälän 1 momentin 15 kohtaan lisättäisiin velvollisuus merkitä rekisteriin kolmiulotteisten kiinteistöjen asema suhteessa peruskiinteistöön, ylin ja alin korkeusasema N2000-järjestelmässä (valtakunnallinen korkeusjärjestelmä), sekä välittömästi ylä- ja alapuolella olevat rekisteriyksiköt. Kun kolmiulotteiset kiinteistöt sijaitsisivat perinteisten kiinteistöjen maan pinnan yläpuolisessa tai alapuolisessa tilassa, voitaisiin mainittujen rekisterimerkintöjen avulla tarkoin hahmottaa 3D-kiinteistöjen sijainti ja ulottuvuudet sekä niiden suhde muihin kiinteistörekisteriyksiköihin.

**8 §.** Asetuksen 8 §:ssä säädetään määräalan, yhteisalueosuuden ja käyttöoikeusyksikön rekisteröinnistä. Säännös sisältää luettelon määräalaa koskevana tietoina kiinteistörekisteriin merkittävistä seikoista. Kun 3D-kiinteistöt muodostettaisiin peruskiinteistöistä normaaliin tapaan määräaloina, merkittäisiin kiinteistörekisteriin niiden osalta vastaavat tiedot, kuin muidenkin määräalojen osalta. Uuden 8 § 3 momentin 9 kohdan mukaan erityisenä ominaisuutena 3D-määräalojen osalta merkittäisiin rekisteriin niiden suhde peruskiinteistöön, eli tieto siitä, sijaitsevatko ne peruskiinteistön ylä- vai alapuolella. Kiinteistörekisteristä kävisivät siten ilmi sekä perinteisten, että 3D-kiinteistöjen osalta niiden ylä- ja alapuolella mahdollisesti olevat itsenäiset kiinteistöt.

**10 §.** Asetuksen 10 §:ään esitetään lisättäväksi sääntely kolmiulotteisten kiinteistöjen osalta kiinteistörekisterikarttaan merkittäviksi tiedoiksi. Näitä tietoja olisivat rekisteriyksikön tunnus sekä sen maanpintaan projisoitu alue. Kolmiulotteisten määräalojen osalta kiinteistörekisterikarttaan merkittäisiin määrääalan tunnus. Koska kiinteistörekisteri perustaltaan säilyisi edelleen kaksikulotteisena, ehdotetaan rekisterin tietosisältöön lisättäväksi liitetiedostona kolmiulotteinen malli 3D-kiinteistöistä. Asiaa koskeva säännös sisältyisi asetuksen 10 §:n 2 momenttiin.

### **3 Esityksen vaikutukset**

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistamisen vaikutuksia on kuvattu yksityiskohtaisesti hallituksen esityksessä kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista koskevaksi lainsäädännöksi HE 205/2018 vp. Asetusehdotuksella muutetaan kiinteistönmuodostamisasetusta muuttamalla se vastaamaan mainitussa hallituksen esityksessä ehdotettua lainsäädäntöä. Esityksellä ei siten ole itsenäisiä vaikutuksia.

### **4 Asian valmistelu**

Asetusehdotus on valmisteltu maa- ja metsätalousministeriössä virkatyönä. Valmistelu on tapahtunut osittain Maanmittauslaitoksessa valmistellun ehdotuksen sisältäneen muistion pohjalta. Valmistelun yhteydessä on kuultu oikeusministeriötä, valtiovarainministeriötä, ympäristöministeriötä, liikenne- ja viestintäministeriötä, Sisäministeriötä, Maanmittauslaitosta, Liikennevirastoa, Verohallintoa, Väestörekisterikeskusta, Helsingin kaupunkia, Espoon kaupunkia, Tampereen kaupunkia, Turun kaupunkia, Oulun kaupunkia, Jyväskylän kaupunkia, Kuopion kaupunkia, Mikkelin kaupunkia, Vantaan kaupunkia, Lahden kaupunkia, Kouvolan kaupunkia, Porin kaupunkia, Joensuun kaupunkia, Lappeenrannan kaupunkia, Hämeenlinnan kaupunkia, Vaasan kaupunkia, Rovaniemen kaupunkia, Seinäjoen kaupunkia, Kotkan kaupunkia, Salon kaupunkia, Suomen Kuntaliitto ry, Suomen kiinteistöliitto ry:tä, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:tä, Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry:tä, Rakennusteollisuus RT ry:tä, RAKLI ry:tä, Rakennustietosäätiö ry:tä, sekä Suomen ympäristöoikeustieteen seura ry:tä, FLIC:tä.

### **5 Voimaantulo**

Asetus ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä elokuuta 2018.



## Valtioneuvoston asetus

### kiinteistönmuodostamisasetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* kiinteistönmuodostamisasetuksen (1186/1996) 8, 16, 22 ja 63 §, sellaisina kuin niistä ovat 8 § osaksi asetuksessa 1311/2013, 16 § osaksi asetuksessa 872/1999 ja 22 § asetuksessa 872/1999 seuraavasti:

#### 8 §

##### *Hakemukseen liitettävät selvitykset*

Hakemukseen on liitettävä:

- 1) sopimus tai muu asiakirja, johon hakemus perustuu; sekä
- 2) tarvittaessa kartta tai muu selvitys toimituksen kohteesta.

Hakemukseen ei tarvitse liittää sellaista asiakirjaa, jossa olevat tiedot ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä taikka muista Maanmittauslaitoksen tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän käytettävissä olevista rekistereistä tai muutoin ovat sanottujen viranomaisten saatavissa ilman erityistä hankaluutta.

#### 16 §

##### *Lohkomisen toimitusasiakirjaan merkittävät tiedot*

Kiinteistöjen muodostamisen osoittavaan toimitusasiakirjaan on merkittävä:

- 1) kiinteistön muodostamisen perusteena olevat saannot ja lainhuudot;
- 2) muodostetut kiinteistöt ja yhteiset alueet;
- 3) ne määräalat, joista lohkokiinteistö on muodostettu tai jotka on saajakiinteistöön siirretty;
- 4) muodostettujen kiinteistöjen ja yhteiseksi erotettujen alueiden kokonaispinta-*alat lukuun ottamatta kolmiulotteisia kiinteistöjä, joiden osalta toimituskirjaan merkitään kiinteistöjen maanpintaan projisoitu pinta-ala* sekä muiden kuin tonttien ja yleisten alueiden osalta erikseen myös maatilusten ja vesitilusten pinta-alat; sekä
- 5) maankäyttölajien tai tiluskuvioiden pinta-alat, jos ne on kuvattu toimituskartassa.

Jos vain osa määräalasta sisältyy muodostettuun kiinteistöön, on siitä tehtävä merkintä toimitusasiakirjaan.

#### 22 §

##### *Toimitusasiakirjaan merkittävät tiedot*

Sen lisäksi, mitä 16 §:ssä säädetään, tontin tai yleisen alueen muodostamista koskevaan toimitusasiakirjaan on merkittävä:

- 1) tontin tai yleisen alueen tunnus, käyttötarkoitus ja mahdollinen nimi;
- 2) asemakaavan ja tonttijaon tunnus;

3) tontin tai yleisen alueen muodostajakiinteistöt ja -määräalat sekä *lukuun ottamatta kolmiulotteista kiinteistöä* niiden muodostuspinta-alat; sekä

4) yleiseen alueeseen sisältyvät maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 93 ja 94 §:ssä tarkoitetut alueet.

5) *Kolmiulotteisen kiinteistön asema suhteessa peruskiinteistöön, ylä- ja alapuoliset kiinteistöt, ylin ja alin korkeusasema N2000-järjestelmässä sekä maanpintaan projisoitu pinta-ala.*

#### 63 §

##### *Jyväluvun määrääminen kokonaislukuna*

Käytettäessä kauppa-arvoon perustuvaa jyvitystä jyväluku määrätään kokonaisina *euroina*. Jos käytetään muuta asteikkoa, jyväluku määrätään kokonaislukuna.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 2018.

Helsingissä päivänä kuuta 2018

Maa- ja metsätalousministeri Jari Leppä

Hallitussihteeri Timo-Ville Nieminen

13.3.2018

## VALTIONEUVOSTON ASETUS KIINTEISTÖNMUODOSTAMISASETUKSEN MUUT- TAMISESTA

### PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Kiinteistönmuodostamisasetusta (1186/1996) muutettaisiin siten, että siinä huomioitaisiin kolmiulotteisia kiinteistöjä (3D-kiinteistö) koskevat lainsäädännön muutokset, jotka tulevat voimaan 1 päivänä elokuuta 2018. Asetus on tarkoitettu tulemaan voimaan samana päivänä kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevien lainsäädännön muutosten kanssa, eli 1 päivänä elokuuta 2018.

### PERUSTELUT

#### 1 Nykytila ja ehdotetut muutokset

Hallituksen esityksessä 205/2017 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 kiinteistöjen käyttöä sekä suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamista ja hallintaa mahdollistamalla kiinteistöjen jakaminen myös korkeussuunnassa.

Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevien lainmuutosten tullessa voimaan kiinteistönmuodostamisasetuksen voimassa oleva sääntely ei kaikilta osin täyttäisi kiinteistönmuodostamiseen liittyvää yksityiskohtaisempaa sääntelytarvetta.

Kiinteistönmuodostamisasetuksen toimitusasiakirjojen yksityiskohtaista sisältöä koskeva sääntely ei nyky muodossaan sisällä vaatimusta kolmiulotteista kiinteistöä koskevan toimituksen kannalta merkityksellisistä seikoista. Asetusta esitetään muutettavaksi siten, että sekä normaaliin lohkomisen toimitusasiakirjaan, että tontin, tai yleisen alueen muodostamista koskevaan asiakirjaan tulisivat merkityksi myös kaikki sellaiset tiedot, joiden merkintä on tarpeen erityisesti muodostettaessa kolmiulotteisia kiinteistöjä. Nykyisen toimitusasiakirjaan lisättävän tietosisällön osalta rajattaisiin samalla kolmiulotteisen kiinteistön osalta soveltamisalan ulkopuolelle sellaiset tiedot, jotka ovat relevantteja, tai mahdollisia ilmoittaa, vain maanpinnan tason kiinteistöjen osalta.

Asetukseen tehtäisiin lisäksi teknisiä muutoksia, joilla huomioitaisiin lainsäädännössä jo aiemmin tapahtuneita muutoksia.

## 2 Yksityiskohtaiset perustelut

**8 §.** Asetuksen 8 §:stä poistettaisiin teknisenä muutoksena sen 3 momentti, jossa säädetään erillisen vesijätön tilaksi muodostamista koskevaan hakemukseen liitettävistä tiedoista. Erillisten vesijätöjen lakkauttamisesta annetun lain (373/2016) tultua voimaan 1 päivänä tammikuuta 2017 ei mainittua hakemusta ole enää mahdollista tehdä, joten sen sisältöä koskeva sääntely ehdotetaan poistettavaksi asetuksesta tarpeettomana.

**16 §.** Asetuksen 16 §:n 1 momentin 4 kohtaan lisättäisiin kolmiulotteisen kiinteistön osalta toimituskirjaan merkittäväksi tiedoksi kiinteistön maanpintaan projisoitu pinta-ala. Kolmiulotteiset kiinteistöt voisivat sijaita sekä maanpinnan tason ylä- että alapuolella, ja niiden ulottuvuuksien hahmottamiseksi kaksiulotteisella kartalla niille laskettaisiin myös projisoitu pinta-ala. Maan pinnan tasoon projisoidulla pinta-alalla on rekisterin informaatioarvoa lisäävä vaikutus, sillä se auttaa selkeällä tavalla hahmottamaan sen maan pintatason kiinteistön, jonka alueella kolmiulotteinen kiinteistö sijaitsee, samoin kuin sen, millä kohdalla maan pinnan tason kiinteistöä se sijaitsee.

Kun kyse on kolmiulotteisesta kappaleesta, ei perinteinen pinta-ala tieto käytännössä kuvaisi mitään merkityksellistä. Sitä olisi myös hyvin vaikeaa määritellä epämääräiselle kappaleelle, jollaisia kolmiulotteiset kiinteistöt tulisivat useissa tapauksissa olemaan. Pinta-alan laskeminen esimerkiksi kohteelle, joka on vino tai vaikkapa kierteinen olisi kohtuuttoman työlästä siitä saatavaan hyötyyn nähden. Mainituista syistä tietoa 3D-kiinteistön kokonaispinta-alasta ei tulisi merkitä toimitusasiakirjaan. 3D-kiinteistö ei vie peruskiinteistöltä pinta-alaa, peruskiinteistö pysyy pinta-alaltaan ennallaan kiinteistönmuodostuksessa. 3D-kiinteistön kannalta olennaista on sen rakennusoikeus. Maan pintaan projisoidun pinta-alan osalta kyse on sen ilmentämisestä, mistä kiinteistöistä rakennusoikeutta 3D-kiinteistölle tulee. Rakennusoikeus on merkittävin asia joka peruskiinteistöllä muuttuu, sen rakennusoikeus vähenee mutta pinta-ala pysyy samana.

**22 §.** Asetuksen 22 §:n 1 momentin kohdassa 3 rajattaisiin kolmiulotteisen kiinteistön osalta pois vaatimus muodostajakiinteistön muodostuspinta-alaa koskevan merkinnän tekemisestä toimitusasiakirjaan. Kolmiulotteisesta kiinteistöistä olisi esitetyn lainsäädännön mukaan mahdollista jatkossa lohkoa uusia tontteja. Kun kolmiulotteisille kiinteistöille ei toimituskirjaan asian luonteesta johtuen merkittäisi pinta-alatietoa, ei tällaista tietoa tulisi merkittäväksi asiakirjaan myöskään muodostajakiinteistönä toimivan kolmiulotteisen kiinteistön osalta.

Pykälän 1 momentin uudessa 5 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi toimitusasiakirjaan merkittäviksi tiedoiksi 3D-kiinteistön osalta sellaiset merkitykselliset lisätiedot, joiden avulla kiinteistön ominaisuudet ilmenisivät mahdollisimman havainnollisesti. Tällaisia tietoja olisivat kiinteistön asema suhteessa peruskiinteistöön, sen ylä- ja

alapuoliset kiinteistöt, sen ylin ja alin korkeusasema N2000-järjestelmässä sekä maanpintaan projisoitu pinta-ala.

63 §. Asetuksen 63 §:ssä on säännelty jyvitetäessä käytettävän jyväluvun määräämisestä kokonaisina markkoina. Pykälän sanamuoto muutettaisiin vastaamaan nykytilannetta, ja markkojen sijasta säädettäisiin jyväluvun määräämisestä kokonaisina euroina.

### 3 Esityksen vaikutukset

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vaikutuksia on kuvattu yksityiskohtaisesti hallituksen esityksessä kolmiulotteista kiinteistönmuodostamista koskevaksi lainsäädännöksi HE 205/2017 vp. Asetusehdotuksella muutettaisiin kiinteistönmuodostamisasetusta muuttamalla se vastaamaan mainitussa hallituksen esityksessä ehdotettua lainsäädäntöä. Esityksellä ei siten ole itsenäisiä vaikutuksia.

### 4 Asian valmistelu

Asetusehdotus on valmisteltu maa- ja metsätalousministeriössä virkatyönä. Valmistelu on tapahtunut osittain Maanmittauslaitoksessa valmistellun ehdotuksen sisältäneen muistion pohjalta. Valmistelun yhteydessä on kuultu oikeusministeriötä, valtiovarainministeriötä, ympäristöministeriötä, liikenne- ja viestintäministeriötä, Sisäministeriötä, Maanmittauslaitosta, Liikennevirastoa, Verohallintoa, Väestörekisterikeskusta, Helsingin kaupunkia, Espoon kaupunkia, Tampereen kaupunkia, Turun kaupunkia, Oulun kaupunkia, Jyväskylän kaupunkia, Kuopion kaupunkia, Mikkelin kaupunkia, Vantaan kaupunkia, Lahden kaupunkia, Kouvolan kaupunkia, Porin kaupunkia, Joensuun kaupunkia, Lappeenrannan kaupunkia, Hämeenlinnan kaupunkia, Vaasan kaupunkia, Rovaniemen kaupunkia, Seinäjoen kaupunkia, Kotkan kaupunkia, Salon kaupunkia, Suomen Kuntaliitto ry, Suomen kiinteistöliitto ry:tä, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:tä, Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry:tä, Rakennusteollisuus RT ry:tä, RAKLI ry:tä, Rakennustietosäätiö ry:tä, sekä Suomen ympäristöoikeustieteen seura ry:tä, FLIC:tä.

Asetusehdotus on ollut tarkistettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.

### 5 Voimaantulo

Asetus ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä elokuuta 2018.