

Täysistunto

Tiistai 13.2.2018 klo 14.02—16.38

17. Hallituksen esitys eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi Hallituksen esitys HE 205/2017 vp

Lähetekeskustelu

Ensimmäinen varapuhemies Mauri Pekkarinen: Lähetekeskustelua varten esitellään päiväjärjestyksen 17. asia. Puhemiesneuvosto ehdottaa, että asia lähetetään maa- ja metsätalousvaliokuntaan.

Keskustelu

16.04 **Anne Kalmari kesk:** Arvoisa herra puhemies! Tässä lakiesityksessä käsitellään kolmiulotteisia kiinteistöjä. Onko tällainen kiinteistönmuodostamiasia sitten ylipäättään merkityksellinen eduskunnassa? Jos pistämme asiaa mittaluokkaan, niin meillä on kiinteistöomaisuutta noin 530 miljardin edestä, joten kyse on erittäin mittavasta asiasta silloin, kun puhutaan kiinteistönmuodostuksesta.

No, mitä tämä kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus sitten on? Helpointa se on miettiä vaikkapa tuohon Kampin ostoskeskukseen nähden: Kun jokainen kerros voisi muodostaa oman kiinteistönsä, silloin myös oikeudelliset seuraukset, rasitteet ja velvollisuudet seuraavat niin, että, aivan kuten normaalikiinteistöillä, sinne täytyy saada kulkuoikeus ja toisella se voi olla rasitteena. Kun mietitään kolmiulotteisia kiinteistöjä, tällaiset asiat on helppompi huomioida, kun ne ovat jo kiinteistönmuodostuksessa mukana.

Ja itse asiassa onhan tämä silläkin tavalla tulevaisuutta, että ei tarvitse mennä ihan Tähtien sota -osastollekaan, kun voi vaikka lukea liikennepoliittisia selvityksiä: siellä aivan vakavasti mietitään sitä, millä tasolla maanpinnasta liikenne kulkee tulevaisuudessa. Meidän tulee olla valmiita siihen, että esimerkiksi tämäntyyppistä toimintaa tulevaisuudessa on. Ruotsissa ja Norjassa kolmiulotteiset kiinteistöt ovat jo arkipäivää, ja siellä ne on lainsäädännössä huomioitu.

16.06 **Kari Kulmala sin:** Arvoisa puhemies! Tämän hallituksen esityksen tavoitteena on yksinkertaistaa ja joustavoittaa asemakaava-alueen suurten ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttamista mahdollistamalla kiinteistöjen jakaminen myös korkeussuunnassa. Tässä esityksessä puhutaan 3D-kiinteistöistä, joka on kolmiulotteisesti määritelty suljettu tila, joka voidaan rajata perinteisestä kiinteistöistä. Tässä siis mahdollistetaan kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen maanpinnan ala- ja yläpuoliseen tilaan asemakaava-alueelle.

3D-kiinteistö olisi itsenäinen ja pysyvä kiinteistö. Sen hyötyjä todetaan olevan muun muassa se, että laajojen ja monitasoisten rakennushankkeiden toteuttaminen yksinkertaistuu ja joustavoituu uudistuksen myötä. Tämän arvioidaan edistävän täydennysrakentamis-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 5/2018 vp

ta nykyisten kiinteistöjen ala- ja yläpuolelle. Tulevaisuudessa rakennuksen sisällä olevia tilakokonaisuuksia olisi helpompi kiinnittää ja pantata lainan vakuudeksi. Lisäksi julkisissa rekistereissä näkyisi entistä paremmin, kuka mitäkin tiloja omistaa. Mielestäni erityisesti tämä seikka on tärkeä näinä aikoina, kun kuolinpesät omistavat tiloja, joiden omistusoikeudesta on vaikea saada selvyyttä.

Tällä esityksellä ei ole katsottu olevan välittömiä vaikutuksia suurimpaan osaan kiinteistönomistajista. Yksittäisistä asuinhuoneistoista ei esityksen mukaan olisi mahdollista muodostaa kiinteistöjä, joten vaikutuksia kotitalouksiin ei sitä kautta syntyisi.

Tässä esityksessä on ennakoitu, että 3D-kiinteistöjä ei perustettaisi lukumääräisesti paljon, sillä arvioitavissa olevat hyödyt ovat suurimmat kaupunkien keskusta-alueilla ja hybridirakentamisessa sekä eräissä maanalaisissa kohteissa.

Tämä on kaikin puolin mielenkiintoinen esitys, jolle on myös tarve.

16.08 Hannu Hoskonen kesk: Arvoisa herra puhemies! Kun luin tätä lakiesitystä, niin ihmettelin mielessäni, mikähän tämänkin tarkoitus on, mutta ymmärrän toki sen, että nämä rakennuksiin liittyvät juridiset seikat saatetaan nykypäivän tasolle. Totta kai tämä nykyinen 3D-tekniikka muun muassa mahdollistaa rakennuksen jakamisen eri osiin, ja niistä voidaan varmasti muodostaa sitten tämän lain mukaisia kiinteistöjä. Hyvä näin.

Pahoin pelkään kuitenkin sitä seuraamusta, että kun näitä kiinteistöjä ruvetaan muodostamaan, niin kiinteistöjen hinnat lähtevät tällä keinoin nousemaan. Se on yksi keino varmaan nostaa kiinteistöjen arvoa ja sitä kautta pahimmillaan sitä kiinteistöihin liittyvää kuplaa, jota Euroopassa ja varsinkin Yhdysvalloissa on rakennettu viime vuosina kiihvasta taktia. Vaikka korko on alhaalla ja periaatteessa pitäisi rakentamisen olla edullista, kaikkihan ryömii hintoihin. Se matala korko, se saatu hyöty, menee hintoihin suoraan.

Sen sijaan, arvoisa puhemies, kyllä rakennuslalla nimenomaan — tämä ei ole tietenkään rakennusyrityksien eikä heidän alansa syy tai ansio, että tällainen lakiesitys on eduskuntaan tuotu, se on hallituksen tuoma esitys, totta kai — se, mihin pitäisi tässä maassa kiinnittää huomiota, on rakentamisen laatu. Onhan aivan käsittämätöntä, että tässä maassa rakennetaan uusia asuntoja, tässäkin kaupungissa on semmoisia uusia asuntoja rakennettu, joissa vesi tulee sisään, ei suihkun letkusta, kun aamulla käy suihkussa, vaan katosta läpi suoraan vesisade tulee sisälle. Tämä on se meidän yhteiskuntamme valtava ongelma.

Toinen on tietenkin nämä homerakennukset. Rakennetaan sellaisia pulloja, sitten ei ilmastointia saada kuntoon, ei millään, ja sitten toisaalta maaseudulla, jos joku haluaa vaikka rakentaa hirsisen talon itselleen, sinne kyllä kerätään miljoona mahdollista vaikeutta, minkä tautta sitä ei saisi tehdä. Toivon sen takia, arvoisa puhemies, että meillä Suomessa pikkuhiljaa löytyisi näihin rakentamisen asioihin jonkunnäköinen tolkkku.

Se, että uusi laki ja kolmiulotteiset kiinteistöt tulevat, ei varmaan maailmaa mullista, mutta se mullistaisi suomalaista rakentamista, jos pikkuhiljaa ruvettaisiin kiinnittämään huomiota laatuun.

16.10 Eero Lehti kok: Arvoisa herra puhemies! Nykyaikaisissa keskustuissa rakennukset monimuotoistuvat. Samassa rakennuksessa voi olla asuntoja, toimistoja, parkkitiloja, varastoja, yleisiä saunatiloja. Näiden talojen yhtiöjärjestyksen muuttaminen myöhemmin, kun olosuhteet vaihtuvat ja rasitukset taloyhtiöille muuttuvat, yhtiöjärjestyksen ajanmu-kaistaminen, on käynyt käytännössä hankalaksi.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 5/2018 vp

Hyvin tyypillistä on se, että katutasossa olevat huoneistot maksavat yhtiövastiketta puolitoista kertaa suhteessa muihin, koska ovat usein kauppaliikkeitä. Taloyhtiö pystyy estämään näiden yhtiövastikkeiden keskinäisen osuuden muuttamisen varsin helposti, jolloin jää sitten sellaisia tilanteita, jotka eivät ole kenellekään eduksi.

Minusta tämä on tervetullut muutos, ja ennen kaikkea kasvukeskuksissa, joissa samalle tontille rakennetaan erilaisia tiloja, tämä mahdollistaa sen, että jokaista kokonaisuutta talon sisässä voidaan käsitellä omana erillisenä kokonaisuutenaan, ja sillä lailla saadaan maa- ja rakennusala järkevämpään käyttöön kuin nykyisen lainsäädännön ollessa voimassa.

16.11 **Eerikki Viljanen kesk:** Arvoisa puhemies! Edustaja Lehti puheenvuoronsa lopussa jo käytännössä sanoikin sen, mitä oli tarkoitus sanoa. Jos olen ymmärtänyt oikein, tämän kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevan lainsäädännön on tarkoitus selkeyttää kiinteistörekistereitä, niiden hallintaa, ja helpottaa monimuotoisten kiinteistöjen käyttämistä esimerkiksi velkojen vakuutena nykyistä jakokirjamallia yksinkertaisemmin. Tämä ei tule varmaan tosiaankaan koskemaan laajaa joukkoa kiinteistöjä, lähinnä suurimpien kaupunkien keskusta-alueitten kiinteistöjä, mutta lainsäädännölle on tässä asiassa yhteiskunnallinen kehitys ja rakennusten monimuotoistuminen tuonut muutostarpeen, ja onneksi se on nyt saatu tänne käsittelyyn.

Keskustelu päättyi.

Asia lähetettiin maa- ja metsätalousvaliokuntaan.