



LAUSUNTO
26.10.2007

Maa- ja metsätalousministeriö
Kirjaamo
PL 30
00023 Valtioneuvosto

LAUSUNTO 3D-KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄN KEHITTÄMISESTÄ

Lausunnonantajasta

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry kokoaa yhteen kiinteistöjen ja infrastruktuurin omistaja-, rakennuttaja-, käyttäjä-, sijoittaja- ja palveluntuottajaorganisaatiot. RAKLI toimii kiinteistö- ja rakentamisalan vaikuttajana, kehittäjänä, ammattilaisten verkottajana sekä tiedon tuottajana.

Yleistä

Pidämme kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän mahdollistavan lainsäädännön kehittämistä erittäin tarpeellisena ja ajankohtaisena.

Kolmiulotteinen kiinteistöjen muodostamis- ja rekisteröintimahdollisuus parantaisi merkittävästi kiinteistöomaisuuden kestävä hyödyntämisen ja kehittämisen edellytyksiä sekä helpottaisi tarvittavia omistuksiin liittyviä järjestelyjä.

Nykyisellään on kolmiulotteisuuden hyödyntämiseksi turvauduttava työläisiin ja vaikeasti toteutettaviin tapauskohtaisiin menettelyihin. Niistä aiheutuu vaikeasti ennakoitavia ongelmia esim. kiinteistön hallinnalle, kiinteistönmuodostukselle, kiinteistörekisterin pidolle, lainhuudatukselle ja erilaisien lupien myöntämiselle sekä kiinnittämiselle.

Tapauskohtaisista menettelyistä seuraa epäyhtenäisiä käytäntöjä sekä epävarmuutta ratkaisujen ja menettelyjen suhteen.

Lainsäädäntöä tulee näkemyksemme mukaan kehittää niin, että kiinteistöomaisuuden kolmiulotteinen hyödyntäminen ja kehittäminen saadaan tehokkaaksi, sujuvaksi ja oikeuksien osalta riskittömäksi.



LAUSUNTO
26.10.2007

Uudistuksen tavoitteet

Perustavoitteeksi tulee mielestämme asettaa 3D-kiinteistön muodostamisen mahdollistaminen niissä tapauksissa, joissa ko. peruskiinteistöjen tai niiden omistajat kokevat sen tarpeelliseksi.

Kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostukseen, kaavoitukseen ja sopimukseen pohjautuvaa omistusta, vuokrausta, rakentamista, käyttöä ja jatkuvaa kehittämistä tulee tarkastella kokonaisuutena. Tämän osalta tulee ottaa tarkasteltavaksi muutkin kuin lainsäädännölliset näkökulmat ja ratkaisut. Yksi lisävaihtoehto voisi olla 3D-kiinteistöihin liittyvien sopimusten rekisteröiminen julkiseen tietojärjestelmään.

Työn tässä vaiheessa emme pidä tarkoituksenmukaisena uudistusten rajaamista koskemaan vain niitä tilanteita, "joissa rakentamistoiminnan tarkoituksenmukainen järjestäminen sitä edellyttää".

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistamisen kytkeminen yksinomaan maankäytön suunnitteluun aiheuttaisi useissa tapauksissa esteitä ja hidasteita kiinteistöjen ja alueiden sekä niiden omistuksen ja käytön kestäväälle ja tehokkaalle kolmiulotteiselle kehittämiselle.

Kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän kehittämisessä kannattaa huomioida kiinteistöjen ja infran 3D -tieto- ja tuotemallien kehitys.

Ennen mahdollisten rajausten tekemistä ja ehtojen asettamista tulee kolmiulotteisuuden SWOT- ja muut tarkastelut laajentaa käsittämään jatkuvasti kehittyvät ja kehitettävät kiinteistöt, infra, niiden omistus, rahoitus ja käyttö sekä niihin suoraan tai välillisesti liittyvät verokysymykset.

Kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostukseen liittyy runsaasti uusia osin varmasti vielä tunnistamattomia mahdollisuuksia ja haasteita ja sen johdosta sitä koskeva lainsäädännön ja muu kehittäminen kannattaisi kytkeä Tekesin Kestävä yhdyskunta -teknologiaohjelmaan sekä lisä- ja täydennysrakentamisen osalta ympäristöministeriön korjausrakentamisen strategia työhön.



LAUSUNTO
26.10.2007

Yhteenveto

RAKLI pitää tärkeänä, että kootaan työryhmä selvittämään kolmiulotteisuuden hyödyntämiseen liittyviä konsepteja ja toimintamalleja yhdyskuntien, kiinteistöjen ja infran osalta sekä valmistelemaan tarvittavia lakimuutoksia ottaen huomioon lausunrossamme esitetyt näkemykset. RAKLI on myös halukas osallistumaan kyseiseen työryhmätyöskentelyyn.

RAKLI ehdottaa yhteisen 3D kiinteistönmuodostusta koskevan vuorovaikutustilaisuuden järjestämistä yhdessä maa- ja metsätalousministeriön ja muiden keskeisten sidosryhmien kanssa.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Jani Saarinen
toimitusjohtaja