



MMM - maa- ja metsätalousministeriö

MMM020:00/2015

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

FK tukee kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistamista

- Finanssialan Keskusliitto (FK) pitää yleisesti ottaen kannatettavana lainsäädännön muuttamista siten, että asemakaava-alueella voitaisiin muodostaa kolmiulotteisia kiinteistöjä
- Jatkovalmistelussa olisi kuitenkin hyvä selvittää tarkemmin, millaisia resursseja sidosryhmät joutuvat suuntaamaan uuden kiinteistönmuodostustavan viemiseen osaksi järjestelmiään ja sisäisiä ohjeitaan

1 Lainsäädännön muuttaminen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen sallivaksi on hyvä uudistus

Finanssiala pitää esitettyjä sääntelymuutoksia pääosin hyödyllisinä sekä kiinteistösijoittamisen että luotonantotoiminnan näkökulmasta. Luonnoksessa todetulla tavalla kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen osoittautunee maanpinnan ylä- ja alapuolisissa rakennushankkeissa tarpeelliseksi sekä hankkeissa mukana olevien tahojen kannalta että kiinteistöjärjestelmän vastaisen luotettavuuden takaamiseksi. Jatkuvuuden kannalta on hyvä, että mahdollisuus nykyisten kiinteistönmuodostusinstrumenttien käyttöön säilyy ja 3D-kiinteistönmuodostus keskitetään hankkeisiin, joissa siitä on todellista hyötyä.

2 Kiinteistöhankeessa mukana olevien hallinnollista taakkaa ei pidä kasvattaa

Luonnoksessa kuvataan asianmukaisesti niitä kysymyksiä, joita liittyy kolmiulotteisen kiinteistön käyttämiseen luoton vakuutena. Vakuudenhallintajärjestelmissä voi tapauksesta riippuen olla selkeämpää käsitellä itsenäisiä kiinteistöjä kuin hallinnanjakosopimuksella varustettuja määräaloja. Eri kiinteistöillä saman rakennuskokonaisuuden puitteissa toimiessa tarvittavien sopimusten määrä voi kuitenkin jopa lisääntyä nykytilanteeseen verrattuna, kuten luonnoksessakin huomautetaan. Tämä voi johtaa siihen, että luotonantajan on rahoituspäätöksen yhteydessä käytävä läpi nykyistä suurempi määrä materiaalia. Lisäksi uusi sääntely voi edellyttää muutoksia vakuudenhallintajärjestelmiin ja sisäisiin ohjeistuksiin.

Jatkovalmistelussa olisikin hyvä pyrkiä selvittämään, ettei uusi sääntely monimutkaista luotonantoprosessia liikaa. Selvitysten rooli korostuu muutostilanteessa, jossa olemassa olevan kohteen hallinnointi muuttuu 3D-perusteiseksi.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Lea Mäntyniemi