



Building a better
working world

Huoneistotietojärjestelmä ja 3D-kiinteistöjärjestelmä ovat kiinteistölainsäädännön uusia tuulia

Viime aikoina on esitelty kaksi lainsäädäntömuutosta, jotka vaikuttavat olennaisella tavalla muun muassa asunto-osakeyhtiöiden hallintoon ja omistukseen sekä kiinteistölainsäädäntöön. Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen (3D-kiinteistöjärjestelmä) on tullut mahdolliseksi 1.8.2018 alkaen.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen mahdollistamiseksi muutoksia tehtiin lähinnä kiinteistönmuodostamislakiin, kiinteistörekisterilakiin, maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä näihin liittyviin asetuksiin. Kolmiulotteiden kiinteistönmuodostaminen tuo uusia mahdollisuuksia eri toimintoja ja käyttötarkoituksia yhdisteleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Lisäksi Suomessa otetaan ensi vuonna käyttöön sähköinen osakehuoneistorekisteri, jonne kerätään vähitellen tiedot asunto-osakkeiden omistuksista ja panttauksista. Tämä koskee myös keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä.

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen

Elokuun alusta 2018 lukien kiinteistön ulottuvuudet voidaan määrittää joko entiseen tapaan kaksiulotteisella kartalla vertikaalisesti tai kolmiulotteisesti eli myös horisontaalisesti. Kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä onkin yleistynyt tapa saada kiinteistörekisteri ja kiinteistöomistus vastaamaan paremmin kaupunkimaisen rakentamisen asettamiin, moniulotteisiin haasteisiin.

Kiinteistö voi siten jatkossa sijaita kokonaan tai osittain maan alla tai ilmassa. Uusissa useita eri käyttötarkoituksia ja toimintoja koskevissa hankkeissa kolmiulotteinen

kiinteistönmuodostaminen saattaa tarjota hyödyllisiä mahdollisuuksia. Esimerkiksi maanalaiset pysäköintitilat, liiketilat ja niiden päällä sijaitsevat asuinrakennukset voidaan eritellä omiksi kiinteistöiksi, joihin voidaan vahvistaa muun muassa kiinnityksiä ja perustaa rasitteita.

3D-kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöä, joka on rajoiltaan kolmiulotteisesti määritelty tila. 3D-kiinteistö voi sijaita yhden tai useamman peruskiinteistön (peruskiinteistöllä tarkoitetaan käytännössä perinteistä kaksiulotteista kiinteistöä) alueella. 3D-kiinteistön tiedot kiinteistörekisterissä poikkeavat muista kiinteistöistä. 3D-kiinteistöllä ei ole pinta-alaa, mutta sillä on ulottuvuustiedot. Lisäksi 3D-kiinteistöllä on tieto peruskiinteistötasoon projisoidusta alueesta sekä sen pinta-alasta. 3D-kiinteistöllä ei ole myöskään muodostuspinta-aloja. 3D-kiinteistöä tallennetaan kiinteistörekisterin tietokantaan 3D-malli.

3D-määräala voidaan luovuttaa (tai pidättää) alueella, jolle on laadittu kolmiulotteinen sitova tonttijako. Tällaisen alueen ulkopuolella ei voi syntyä 3D-rekisteriyksikköä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että kolmiulotteisten kiinteistöjen rekisteröintiedellytykset on asetettu niiden sijainti asemakaava-alueella ja se, että asemakaavan sisältö ei aseta esteitä rekisteröinnille. Huomattavaa on, että asemakaavassa ei siten tarvitse olla nimenomaista määräystä kiinteistöjaotuksen kolmiulotteisuudesta, kunhan kolmiulotteinen jaotus ei ole ristiriidassa kaavan määräysten kanssa eikä estä kaavan toteuttamista. Näin

kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus on mahdollistettu myös vanhoilla asemakaava-alueilla. Kaavatontin ollessa kyseessä tonttijaon tulee kuitenkin lähtökohtaisesti olla kolmiulotteinen tai se tulisi muuttaa kolmiulotteiseksi.

Kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä mahdollistaa mm. kolmiulotteisesti määritellyt kulkuoikeudet sekä rakennusrasitteet. Huomionarvoista on, että rakennusrasitteen perustaminen on aikaisemmin edellyttänyt asianosaisten tekemää kirjallista sopimusta. Koska 3D-kiinteistöjen rakennuskelpoisuus saattaa edellyttää käyttöoikeuksia muiden kiinteistöjen alueella (esimerkiksi rakennuksen päällä), lisättiin maankäyttö- ja rakennuslakiin uusi säännös, jonka mukaan kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen vuoksi tarpeellinen rakennusrasite saadaan perustaa myös ilman asianosaisten sopimusta. Tällä lisäyksellä voitiin varmistaa 3D-tonttien rakentamiskelpoisuus, vaikka rasitetun kiinteistön omistaja vastustaisi rasitteen perustamista. Lähtökohtana tällöinkin on kuitenkin osapuolten välinen sopimus.

Uusista mahdollisuuksista ja kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän tarjoamasta päivityksestä huolimatta selvää on, että erilaisten rasitesopimusten ja yhteisjärjestelysopimusten tarve ja yksityiskohtaisuuden taso tulee kolmiulotteiseen kiinteistöjaotukseen perustuvissa hankkeissa kasvamaan, eikä entinen muun muassa hallinnanjakosopimukseen perustunut järjestelmä jää tarpeettomaksi - muutokset kuitenkin parantavat merkittävästi



kiinteistö- ja kiinteistötietojärjestelmän läpinäkyvyyttä ja omistettavan kohteen määrittelyä sekä tarjoavat mahdollisuuksia niissä seikoissa, joissa hallinnanjakosopimusjärjestelmä ei välttämättä ole toiminut parhaalla mahdollisella tavalla.

Huoneistotietojärjestelmä ja osakehuoneistorekisteri

Suomessa on tarkoitus ottaa ensi vuonna käyttöön sähköinen osakehuoneistorekisteri, jonne kerätään vähitellen tiedot asunto-osakkeiden omistuksista ja panttauksista. Uusien, perustettavien asunto-osakeyhtiöiden osalta tiedot viedään uuteen rekisteriin heti 1.1.2019 alkaen. Muutos koskee myös keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Huoneistotietojärjestelmällä tarkoitetaan rekisterien ja niihin liittyvien asiointijärjestelmien muodostamaa kokonaisuutta, jota hallinnoi Maanmittauslaitos. Osakehuoneistorekisterillä puolestaan tarkoitetaan Maanmittauslaitoksen ylläpitämää rekisteriä, joka sisältää tiedot osakkeiden omistajista, panttioikeuksista ja osakkeen hallintaoikeuteen kohdistuvista rajoituksista.

Uusi rekisteri parantaa asuinhuoneistoja koskevien tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta, sillä siinä tiedot huoneistojen ominaisuuksista, omistuksista ja hallintaoikeuksista ovat sähköisessä muodossa. Rekisterin avulla myös asunto-osakkeiden omistuksen siirto ja panttaus voidaan jatkossa tehdä sähköisesti. Lisäksi rekisteri tarjoaa mahdollisuudet erilaisille tietopalveluille. Hallituksen esitys laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi on annettu eduskunnalle 14.9.2018.

Sähköisten omistus- ja panttausmerkintöjen kirjaaminen alkaa, kun uusi lainsäädäntö astuu voimaan, mikä tämän hetken tiedon mukaan tapahtuisi 1.1.2019. Uudet asuntoyhtiöt perustetaan tämän jälkeen vain sähköisesti ja osakekirjoja ei uusille yhtiöille enää paineta.

Ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden osakeluetteloiden siirtäminen osakehuoneistorekisteriin aloitetaan 1.5.2019, ja aikaa siirtämiselle on 31.12.2022 saakka. Osakeluettelon siirtämisestä huolehtii taloyhtiön isännöitsijä tai muu vastaava taho ja siitä vastaa hallitus.

Osakkeenomistajien tulee hakea sähköisen omistajamerkinnän vahvistamista kymmenen vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta. Osakkeenomistaja voi osakeluettelon siirron jälkeen koska tahansa hakea omistusoikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Jos osakkeenomistaja kuitenkin ennen tätä luovuttaa paperisen osakekirjansa, uuden osakkeenomistajan on haettava kirjaamista kahden kuukauden kuluessa luovutus sopimuksen tekemisestä. Omistuksen kirjaamisen yhteydessä paperiset osakekirjat mitätöidään. Osakeluetteloiden siirrolle ja sähköisen omistajamerkinnän hakemiselle ehdotetut määräajat johtavat kuitenkin siihen, että kahta eri järjestelmää ylläpidetään ainakin vuoden 2032 loppuun asti.

Osakkeenomistajan aseman kannalta positiivista on, että vastuu paperisen osakekirjan säilyttämisestä sekä riski sen katoamisesta tai tuhoutumisesta käytännössä poistuvat sähköiseen rekisteriin siirryttäessä. Lisäksi osakkeenomistajan kannalta on myönteistä se, että osaketta koskevat omistus- ja panttaustiedot voidaan jatkossa tarkistaa keskitetysti yhdestä lähteestä. Uudistus helpottaa myös taloyhtiöiden hallinnointia, kun asunto-osakkeiden osakeluettelon ylläpito siirtyy taloyhtiöiltä keskitettyyn viranomaisrekisteriin. Myös kiinteistöväylitysalan ja luotonantajien toiminta helpottuu asunto-osakkeiden kaupassa ja vakuuksienhallinnassa. Osakehuoneistorekisteriin merkitään esimerkiksi ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi ja yrityssaneeraus ulosottomiehen, konkurssipesän tai selvittäjän ilmoituksesta. Muuna rajoituksena merkitään lakiin tai testamenttiin perustuva oikeus, joka rajoittaa osakkeenomistajan oikeutta luovuttaa osake.

Osana kokonaisuudistusta on jatkossa tarkoitus myös kehittää tulevaisuudessa asunto-osakkeiden sähköistä kaupankäyntiä.

EY:n asiantuntijat antavat mielellään lisätietoja kolmiulotteisesta kiinteistöjärjestelmästä ja osakehuoneistorekisteristä ja auttavat teitä niitä koskevissa asioissa. Meidät löytää esimerkiksi osoitteesta <https://www.ey.com/fi/fi/services/tax/law>.

Ota yhteyttä



Joe Gummerus
Senior Legal Counsel

+358403507334
joe.gummerus@fi.ey.com



Ilkka Puikkonen
Senior Legal Counsel

+358408346648
ilkka.puikkonen@fi.ey.com

kasvuvoimaa.ey.fi

**EY | Tilintarkastuspalvelut |
Veropalvelut | Lakipalvelut |
Konsultointi | Yritysjärjestelyt**

EY lyhyesti

EY on globaali tilintarkastuksen, verotuksen, liikejuridiikan ja yritysrajatietojen asiantuntija sekä liikkeenjohdon konsultti. Näkemyksemme ja korkealaatuiset palvelumme vahvistavat luottamusta pääomamarkkinoiden ja talouden toimintaan kaikkialla maailmassa. Kasvatamme huippuosaajia, joiden yhteistyöllä lunastamme lupauksemme ja rakennamme parempaa työ- ja liike-elämää sekä toimivampaa maailmaa asiakkaillemme, omalle henkilöstöllemme ja yhteisöille, joissa toimimme. Lisätietoja löydät internetistä www.ey.com/fi. Voit myös seurata meitä Twitterissä: [@EY_Suomi](https://twitter.com/EY_Suomi).

© 2018 Ernst & Young Oy
All rights reserved.

Tässä julkaisussa olevat tiedot on esitetty yhteenvedonmaisesti, ja se on tarkoitettu käytettäväksi ainoastaan yleisluonteisena tiedon lähteenä. Tämän julkaisun ei ole tarkoitus korvata asioiden yksityiskohtaista selvitystä tai oikeudellista tulkintatarvetta. Kussakin yksittäistapauksessa suosittelemme ottamaan yhteyttä asiantuntijaan, joka voi avustaa yksittäisissä kysymyksissä.