



## MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖLLE

**Asia:** Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta asemakaava-alueen kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi

**Viite:** Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö MMM020:00/2015, 585/01.01.2017

Suomen tuomariliitto – Finlands domareförbund ry (jäljempänä Tuomariliitto) esittää yllä mainitun hallituksen esityksen luonnoksen johdosta lausuntonaan seuraavaa:

### **Yleistä**

Tuomariliitto puuttuu lausunnossaan ainoastaan sen kannalta merkitykselliseen kysymykseen 3D-kiinteistöjen vakuuskiinnityksestä.

Tuomariliitto kiinnittää huomiota ehdotuksen eräisiin ongelmiin tuolta osin.

### **3D-kiinteistöt vakuuskiinnityksen kohteina**

Ehdotuksessa on pidetty mahdollisena, että useammalla tasolla sijaitsevien rakennusten, esimerkiksi kauppakeskusten eri kerrokset voitaisiin muodostaa itsenäisiksi, kirjauskelpoisiksi 3D-kiinteistöiksi, joihin voitaisiin vahvistaa velkakiinnityksiä. Tuomariliitto näkee ehdotuksessa tuolta osin seuraavan ongelman.

Perinteisesti kiinnitysvakuutta kaksikulotteiseen kiinteistöön on pidetty varsin turvaavana vakuutena, koska kiinteistökiinnitys takaa vakuudenhaltijalle oikeuden kiinteistön maapohjaan tai siihen kiinnitettyyn pitkäaikaiseen vuokraoikeuteen sekä sille rakennettuun rakennukseen. Vakuusarvioinnissa kiinteistökiinnitys arvioidaan turvaavammaksi vakuudeksi kuin esimerkiksi asunto-osakeyhtiön jonkin huoneiston hallintaan oikeuttava osakesarja.

Kun ehdotuksessa mahdollistetaan rakennusten eri kerroksien muodostaminen itsenäisiksi kiinteistöiksi ja sitten velkakiinnittäminen ilman kiinnityksen suoraa yhteyttä mihinkään maapohjaan, on selvää, että

tuollaisen velkakiinnityksen vakuusarvo tulee olemaan selvästi alle kaksiolotteiseen kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen vakuusarvon.

Vaikka vastuu vakuusarvioinnista viime kädessä kuuluu luotonantajille, jotka ovat yleensä ammattimaisia toimijoita, Tuomariliitto katsoo, että yhteiskunnan säädösvalmistelulla ei kuitenkaan tulisi heikentää kiinnitysjärjestelmän yleistä uskottavuutta, jolla voi olla merkitystä koko talousjärjestelmän toimivuuden kannalta. Vuonna 2007 Yhdysvalloista alkaneen syvän laman merkittävänä syynä oli subprime-asuntolainoihin luotu johdannaisjärjestelmä, joka mahdollisti arvottomiksi osoittautuneiden asuntolainojen kokoamisen arvopapereiksi, joita markkinoitiin luottolaitoksille ja muille sijoittajille käyttäen hyväksi asuntolainojen vahvaa vakuusarvoa ja niitä kohtaan tunnettua yleistä luottamusta. Kriisi ei rajoittunut luottolaitoksiin vaan koko talouselämään ja muuhun yhteiskuntaan aina Suomeen saakka.

Tuomariliitto katsoo, että lainsäädännön ei tulisi ehdoin tahdoin mahdollistaa järjestelmää, jossa esimerkiksi kauppakeskuksen kahdeksanteen kerrokseen kiinnitetyn velkakiinnityksen haltija pakkotäytäntöönpanossa toteaa vakuutensa olevan arvoton, jos tuon rakennuksen seitsemän alemmaa kerrosta ovat palaneet poroksi. Sen vuoksi hankkeen jatkovalmistelussa tulisi vielä harkita edellä mainittuja näkökohtia sekä jopa harkita mahdollisuutta, että 3D-kiinteistöihin ei lainkaan voitaisi vahvistaa velkakiinnityksiä. Uusien kiinteistökuplien estämiseksi ei lainsäädännöllä tulisi mahdollistaa sellaisten "itsenäisten" kiinteistöjen muodostamista ja velkakiinnittämistä, jotka eivät todellisuudessa ole itsenäisiä kokonaisuuksia. Tämä ainoastaan vaarantaa koko kiinteistöjärjestelmän selvyyttä ja luotettavuutta.

Tuomariliitto huomauttaa, että tähän asti suurehkot rakennushankkeet on voitu toteuttaa vahvistamalla kantakiinteistöön pysyvyyskiinnityksiä ja tekemällä hallinnanjakosopimuksia. Ehdotuksessa mainitut tarpeet tulisi toteuttaa tätä järjestelmää kehittämällä.

## **Lausunnon valmistelu**

Lausunnon valmistelusta on vastannut kärjätuomari, maa- ja metsätalouden oikeusasiain vastuutuomari Pekka Louhelainen. Lausuntoasiaa on käsitelty Kärjäoikeustuomarit ry:n hallituksessa 18.5.2017 sekä Tuomariliiton oikeuspoliittisessa valiokunnassa ja hallituksessa 15.5.2017.

Turussa 20.5.2017

Tuomariliiton puheenjohtaja,  
hovioikeudenneuvos

Kimmo Vanne