

05.03.2024

Ympäristöministeriö

Asia: VN/34558/2023

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI RAKENTAMISLAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Hallituksen esitysluonnoksen sisältö

Hallituksen tavoitteena on korjata rakentamislakia siten, että hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia niin, että ilmastaselvitys olisi esitettävä rakentamislupaa haettaessa ainoastaan, jos kyseessä on sellainen uusi rakennus, jota koskisi esityksen mukaisesti hiilijalanjäljen raja-arvo. Ilmastaselvitystä ei edellytettäisi esimerkiksi pientaloilta eikä laajamittaisesti korjattavalta rakennukselta. Ilmastaselvitys ja materiaaliseloste rajattaisiin pääpiirustustasoon. Materiaaliseloste sisältäisi ainoastaan vähähiilisyden arvioinnissa tarvittavat tiedot, joita olisivat tiedot rakennuksessa käytetyistä uusista ja hyödynnettävistä materiaaleista- ja tuotteista. Jos rakennustyön aikana on poikettu suunnitelmasta, olisi ilmastaselvitys ja materiaaliseloste päivitettävä tehtyjen muutosten osalta. Rakentamislupahakemukseen liitettävien tietojen kokonaisuutta rajattaisiin osin rakennusvalvontaviranomaisen antamaan perusteltuun syyhyn.

Rakennusjärjestyksen suhdetta rakentamislain 42.1 §:ään selvennettäisiin. Rakennusjärjestyksellä ei voida missään tilanteessa kaventaa rakentamislain 42.1 §:n luvanvaraisuuden rajaa. Samoin selvennettäisiin sitä, että tapahtumarakenteet eivät edellytä rakentamislupaa 42.1 §:n 4-kohdan mukaisesti.

05.03.2024

Lakiin lisättäisiin uusi puhtaan siirtymän teollisuutta koskeva sijoittamislupa sekä säädettäisiin pitkän kokeilun jälkeen pysyväksi mahdollisuus myöntää rakentamislupa ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Purkamisluvan edellytyksiä selvennettäisiin ja kunnan omistaman, asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamista helpotettaisiin tilanteissa, joissa rakennus on niin huonossa kunnossa, ettei sitä voida enää käyttää. Rakentamislupahakemusten käsittelylle säädettäisiin määräaika sekä seuraamukset määräajan laiminlyömisestä. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta selvennettäisiin. Museoviranomaisten valitusoikeutta rajattaisiin valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin, mutta valitusoikeus säilyisi edelleen laajempaa kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa. ELY-keskuksen valitusoikeus vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 192 pykälää. Maisematyöluvan valitusoikeutta rajattaisiin tilanteissa, joissa toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan tehtävän joitakin lakitekniisiä korjauksia rakentamislakiin ja liitelakeihin. Ympäristönsuojelulain 156 b §:ään tehtäisiin tarkistus uuden rakentamislain vuoksi.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliiton lausunto on annettu lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta.

Alla on esitetty Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin noudattaen lausuntopyyntöissä esitettyä kysymysten numerointia. Kiinteistöliitto ottaa lausunnoissaan kantaa vain jäsenistönsä kannalta merkityksellisiin esityksiin.

Kommentteja rakentamislain muutoksista

17 § Rakennusjärjestys

Kiinteistöliitto kannattaa muutosta. Lakiluonnoksessa ehdotetaan pykälään lisättäväksi uusi 5 momentti, joka sisältäisi viittauksen lain 42 §:n 1 momenttiin. Uuden 5 momentin mukaan rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida muuttaa, mitä 42 §:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Tarkoituksena on, että kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä rakentamislupakynnystä tiukentavasti rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaisista asioista. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan on tärkeää, että lupakynnys on selkeä, eikä rakennusjärjestyksellä ole mahdollista tiukentaa lupakynnystä. Uusi momentti selkeyttää rakennusjärjestyksen ja 42 §:n 1 momentin suhdetta.

05.03.2024

38 § Rakennuksen vähähiilisyys

Kiitämme hallituksen esitysluonnosta rakennuksen vähähiilisyyspykälän soveltamisalan muuttamisesta. Pidämme hyvin tärkeänä ja kannatettavana asiana, että laajamittaiset korjaukset on jätetty pykälän soveltamisalan ulkopuolelle ja niiltä ei vaadita ilmastaselvitystä.

Olemassa olevan rakennuskannan ympäristövaikutuksiin vaikutetaan erityisesti rakennusten energia- ja tehotehokkuuden parantamisella, jota ohjataan jo rakentamislain 37 §:n perusteella. Lisäksi Suomessa käytönajan energiankäyttö on lähtökohtaisesti jo osa EU:n laajuista päästökauppasektoria, jonka päästöjä vähennetään päästökaupan kautta. Laajamittaisten korjausten osalta ilmastaselvitys ei toisi merkittäviä päästövähennyshyötyjä, eikä lisäarvoa rakennuksen omistajalle. Sen sijaan syntyisi päällekkäistä sääntelyä, lisää byrokratiaa ja kustannuksia korjaushankkeiden toteutukseen.

Raja-arvo-ohjaus ja laskentamenetelmä

On hienoa, että pykälään on tuotu joustoa, joka mahdollistaisi uudisrakennusten erityispiirteiden huomioimisen raja-arvo-ohjauksessa. Kiinteistöliitto kuitenkin katsoo, että tässä kohtaa hiilijalanjäljen raja-arvovaatimus tulisi kuitenkin jättää asettamatta. Mielestämme soveltamisen piiriin kuuluvien uudisrakennusten osalta olisi riittävää edellyttää hiilijalanjäljen laskentaa osana ilmastaselvitystä.

Uudistettava rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD) tulee vaatimaan uudisrakennuksille raja-arvo-ohjausta vasta vuodesta 2030 lähtien (EPBD 2023). Uusittu direktiivi edellyttäneen lähtökohtaisesti uudisrakennuksilta hiilijalanjäljen laskentaa vasta vuoden 2028 alusta alkaen (alle 1000 neliömetrin kohteet vuodesta 2030 lähtien). Emme siis näe mitään syytä kiirehtiä asiassa ja tinkiä lainsäädännön korkeasta laatutasosta. Jos tavoitteena on ottaa rakentamislailta uudisrakennuksille hiilijalanjäljen raja-arvot käyttöön vuoden 2025 alussa, pidämme sitä epärealistisena aikatauluna.

Uusi rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuo tarpeen tarkastella rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia ja mahdollisesti kehittää nykyistä energialaskentaa. Mahdolliset muutokset energialaskentamenetelmässä vaikuttaisivat käytönajan energiankäytön laskennallisiin päästöihin ja tätä kautta hiilijalanjäljen raja-arvo-ohjaukseen. Riskinä on annettavien raja-arvojen vanhentuminen jo kesällä 2026, jolloin uudistetun EPBD:n toimeenpano pitänee olla valmis. Tämäkin tukee sitä, ettei uudisrakennusten raja-arvo-ohjausta pidä tuoda lainsäädäntöön esitetyllä aikataululla.

05.03.2024

Jos uudisrakennusten raja-arvo-ohjauksen käyttöönottoa siirrettäisiin, antaisi se mahdollisuuden arvioida myös sitä, millä tavoin raja-arvot kannattaisi asettaa. Mielestämme tulisi pohtia, voitaisiinko ohjausta rakentaa niin sanotusti referenssirakennus -menetelmän pohjalle. Tämä voisi mahdollistaa paremman hankekohtaisen vähähiilisyden ohjaamisen. Referenssirakennus -mallia on käytetty energiatehokkuuden ohjaamisessa (esimerkiksi ASHRAE 90.1). Jatkovalmistelussa voitaisiin arvioida, olisiko käyttötarkoituksellisesti asetettavien raja-arvojen sijaan tehokkaampaa lähteä luomaan ja soveltamaan referenssirakennus -mallia uudisrakennusten hiilijalanjälkihjauksessa.

Hiilijalanjäljen laskentamenetelmän kehittäminen olisi myös helpompaa, jos tässä kohtaa ei säädettä uudisrakennusten hiilijalanjäljen raja-arvoista. Mielestämme kaavailtu laskentamenetelmä ei ole riittävän laadukas lainsäädäntöön pohjautuvan ohjauksen kulmakiveksi. Pitkään on ollut tiedossa esimerkiksi menetelmän ongelmat kaukolämmön ja -jäähdytyksen ominaispäästökertoimiin liittyen. Laskenta edellyttää käyttämään Suomen keskiarvoja kaukolämmön ja -jäähdytyksen osalta, mikä ei vastaa missään muotoa todellisuutta.

Esitetty hiilijalanjäljen laskentatapa voi johtaa jopa vääriin päätöksiin päästöjen vähentämisen kannalta. Tällaisesta saatiin hetki sitten käytännön esimerkki, jossa kyseistä menetelmää oli käytetty vertailtaessa eri lämmitystapoja (Keski-Uusimaa 20.1.2024 ja 24.1.2024). Keskimääräisten energiamuotojen päästökertoimien käyttämisen seurauksena oli ilmeisen virheellinen vertailun lopputulos. Laskentamenetelmää kehitettäessä pitäisi huomioida se, että sitä käytetään muulloinkin kuin vain rakentamislupaa haettaessa – myös tilanteissa, joihin se ei oikeasti sovellu. Näin ollen laskentamenetelmä ei voi olla irrallaan reaalielämästä.

Ongelmallista on myös se, että vuositason keskimääräiset ominaispäästökertoimet eivät pysty ottamaan huomioon vuoden sisällä tapahtuvaa ominaispäästökertoimien vaihtelua. Tämä osaltaan lisää riskiä ohjata yksinkertaistetulla laskennalla jopa väärään suuntaan päästöjen vähentämisen näkökulmasta (Pylsy et al. 2020). Laskentamenetelmän kehittämistyössä pitäisi huomioida nykyistä paremmin myös vuoden sisäinen vaihtelu.

Lähteet:

EPBD 2023. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin alustavan sovun teksti, 20.12.2023. Saatavilla:

https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2014_2019/plmrep/COMMITTEES/ITRE/DV/2024/01-15/11_AnnexoEPLetterEPBDfinaltext_EN.pdf

05.03.2024

ASHRAE/ANSI/IES Standard 90.1-2022. Energy Standard for Sites and Buildings Except Low-Rise Residential Buildings (SI Edition).

Keski-Uusimaa 20.01.2024. Saatavilla: <https://www.keski-uusimaa.fi/paikalliset/6496774>

Keski-Uusimaa 24.01.2024. Saatavilla: <https://www.keski-uusimaa.fi/paikalliset/6506425>

Pyly, P. Lylykangas, K. Kurnitski, J. 2020. Buildings' energy efficiency measures effect on CO2 emissions in combined heating, cooling and electricity production. Saatavilla: <https://doi.org/10.1016/j.rser.2020.110299>

Hiilikädenjälki

Hiilijalanjäljen laskentaan liittyy epävarmuuksia, mutta näkemyksemme mukaan hiilikädenjälkeen liittyy vielä enemmän epävarmuutta. Kiinteistöliitto esittää, ettei ilmastaselvitykseen tässä kohtaa sisällytetäisi lainkaan hiilikädenjäljen laskentaa. Esimerkiksi Ilmastopaneeli on tuonut esille raportissaan, ettei puurakentamisen aito ja todellinen ympäristövaikutus ole itsestään selvä asia ja nykyisillä käytännöillä puurakentamisen lisäyksen vaikutukset hiilinieluihin voivat olla ongelmallisia Suomen ilmastotavoitteiden saavuttamisen näkökulmasta seuraavina vuosikymmeninä (Ilmastopaneeli 2022). Mielestämme hiilikädenjäljen laskenta vaatii vielä merkittävää kehitystyötä, jotta se voisi tarjota luotettavaa informaatiota osana ilmastaselvitystä.

Lähde:

Ilmastopaneeli, raportti 3/2022. Metsät ja ilmasto: Hakkuut, hiilinielut ja puun käytön korvaushyödyt. Saatavilla: <https://www.ilmastopaneeli.fi/wp-content/uploads/2022/05/ilmastopaneelin-raportti-3-2022-metsat-ja-ilmasto-hakkuut-hiilinielut-ja-puun-kayton-korvaushyodyt.pdf>

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota, että esitysluonnos ei sisällä muutosehdotusta loppukatselmusta koskevaan 122 §:n. Säädetyn tavoin laadittu ja täydennetty ilmastaselvitys ei siten olisi edellytys loppukatselmuksen toimittamiselle ja kohteen käyttöönotolle. Tätä voidaan pitää epäkohtana. Jos rakentamislain korjaussarja etenee luonnoksen mukaisena, voi se aiheuttaa lisäkustannuksia uudistalo-yhtiöille. Asuntokauppalain vakuus- ja virhevastuusäännöstö suojaa asunto-osakeyhtiöitä vain rakennusvirheitä vastaan. Mahdolliset puutteet ja laiminlyönnit selvitysvelvoitteiden laiminlyönnissä jäävät asunto-osakeyhtiöiden kannettavaksi. Asianmukaisesti laaditun ja täydennetyn ilmastaselvityksen tulisi olla edellytys kohteen käyttöönotolle.

05.03.2024

39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Esitetty muutos, jossa materiaaliselostetta ei vaadita laajamittaisesti korjattavalta rakennukselle, on kannatettava muutos. Uudisrakennusten osalta Kiinteistöliitto esittää, että pääpiirustustasoinen materiaaliseloste olisi osa ilmastaselvitystä, eikä oma erillinen selvitys.

Olenaisempaa olisi edellyttää toimittamaan rakennuksen omistajalle tieto rakennushankkeessa käytetyistä materiaaleista hankkeen päätteeksi. Hankkeen päätteeksi kerätty tieto perustuisi toteutuneeseen tuotetietoon ja olisi huomattavasti hyödyllisempi kuin lupavaiheen yhteydessä tehtävä listaus.

Kiinteistöliitto kannattaa, että materiaaliselosteen sijasta säännös muutettaisiin koskemaan rakennustuotteita materiaalien sijasta.

Asianmukaisesti laaditun materiaaliselosteen tulisi olla myös edellytys kohteen käyttöönotolle. Loppukatselmusta koskevaan rakentamislain 122 §:ään tulisi lisätä myös asianmukaisen materiaaliselosteen/tuoteselosteen laatiminen.

42 § Rakentamislupa

Rakentamislain korjaussarjaluonnos ei pidä sisällään muutoksia korjausten luvanvaraisuuteen. Kiinteistöliitto haluaa kuitenkin tuoda vielä esille, että rakentamislupakynnys tulisi säätää ja asettaa tarkoin. Luvanhakijoiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta on välttämätöntä, että rakennushankkeeseen ryhtyviä kohdellaan valtakunnallisesti yhdenvertaisesti myös rakennuslupakynnystä arvioitaessa.

Toivomme, että korjaussarjan antamisen yhteydessä otettaisiin vielä huomioon Kiinteistöliiton eduskunnan ympäristövaliokunnalle lokakuussa 2022 esiin tuomat huolet. Mielestämme rakentamislupakynnystä tulisi säädellä tarkkarajaisemmin ja tarvittaessa asetuksenantovaltuudella sekä lain perusteluilla täsmentäen.

Rakentamislaisissa mainitaan esimerkiksi, että korjaushankkeelle tarvitaan aina rakentamislupa, kun vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- ja muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin koko elinkaaren aikana. Kiinteistöliiton mielestä olisi tärkeää vieläkin selkeyttää asiaa siltä osin, ettei nykykäytäntöjä olla millään muotoa muuttamassa

05.03.2024

esimerkiksi lämmitystaparemonttien osalta. Pidämme tärkeänä, että esimerkiksi siirtyminen kaukolämpöön tai ilmalämpöpumpun asentaminen ei edellytä rakentamislupaa. Tämä tulee todeta lakiesityksen perusteluissa. Rakentamislain eduskuntakäsittelyn yhteydessä annetut valiokuntalausunnot eivät riittävästi ohjaa tulkintaa.

43 b § Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Kiinteistöliitto kannattaa muutosehdotusta. Muutoksella on tarkoitus säätää pysyväksi mahdollisuus myöntää rakentamislupa ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Muutos on rakentamisprosessia sujuvoittava.

56 § Purkamisluvan edellytykset

Muutoksen tarkoituksena on tehdä purkamisluvan edellytyksiä koskevaan pykälään tulkintoja selkeyttäviä muutoksia, ja valitusoikeuksiin muutoksia, jotka sujuvoittaisivat kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja.

Purkamisluvan myöntäisi kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luonnoksen 1 momentin mukaan rakennuksen saa purkaa, jos kaava, joka ei ole vanhentunut, sallii purkamisen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Kaavoittamattomalla alueella rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. 2 momentin mukaan tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos (1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan; (2) rakennukselle ei ole osoitettavissa enää käyttötarkoitusta; tai (3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot. Olennaista rakennuskohteen purkamiselle tällä perusteella esityksen mukaan olisi se, että purkaminen johtaisi purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrättämiseen ja pienikin määrä riittäisi kriteerin täyttymiseen.

Luonnoksessa esitetty muutos on rakennusten osalta purkamista myönteisesti helpottava rakentamislain lähtökohtaan verrattuna niiden rakennusten osalta, joita ei ole suojeltu. Purkamisedellytysten helpottaminen muiden kuin suojeltujen rakennusten osalta vähentää byrokratiaa ja nopeuttaa kaupunkirakenteen uudistamista. Erittäin kannatettavana voidaan pitää huonokuntoisten rakennusten purkamisen kohdalla sitä, että rakentamislaisissa edellytetystä merkittävästä jätteen kierrätysvaateesta luovutaan ja pienikin määrä kierrätystä riittäisi. Nykyisessä rakentamislaisissa oleva edellytys merkittävästä uudelleenkierrätyksestä uhkaa muodostua purkamisen esteeksi erityisesti asunto-osakeyhtiöiden kohdalla, joiden

05.03.2024

rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan tai joiden rakennusten kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

Ehdotukseen on kuitenkin lisätty lisäedellytys rakentamislakiin verrattuna, jonka mukaan kaava, joka sallii purkamisen, ei saa olla vanhentunut. Tämä lisäedellytys koskee myös tilanteita, joissa rakennus sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan sekä tilanteita, joissa rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot. Luonnoksen mukaan asemakaavan ajanmukaisuus voisi nousta kysymykseksi purkamislupaa harkittaessa muun muassa yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen tai kulttuuriympäristön arvoja koskevan inventoinnin perusteella ja voidaan olla tilanteessa, jossa on syytä ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneen asemakaavan uudistamiseksi.

Kiinteistöliitto ei kannata muutosta tältä osin. Jos voimassa oleva kaava sallii purkamisen eikä rakennusta ole kaavassa suojeltu, pitäisi purkamisen olla mahdollista ilman kaavamuutosta, mikäli purettava rakennus sijaitsee alueella, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan tai jos rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot. Kaavan vanhentumisen selvittäminen ja määrittäminen uhkaa muodostua esteeksi purkamiselle. Useat kaavat, joiden alueella rakennukset ovat purkukuntoisia, ovat jo sinällään vanhentuneita.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiöiden kohdalla purkamisaikojen taustalla usein on ja yhä vahvemmin tulevaisuudessa tulee olemaan rahoitukselliset haasteet toteuttaa tarvittavia remontteja.

Kiinteistönomistajan kannalta vapaaehtoisin purkamisen tavoitteena on katkaista hallitusti rakennuksen huoltovelvoitteet ja siirtää maanomistus tai maanvuokraoikeus kolmannelle. Jos purkamisluvan edellytykset viedään liian tiukoiksi, kärjistää se näiden taloyhtiöiden ja osakaskunnan tilannetta entuudestaan. Jos yhtiöllä ja sen osakkailla maksuvaraa ei kertakaikkisesti ole, rakennukset jätetään tyhjilleen rappeutumaan ja yhtiöltä katoavat johtohenkilöt. Velvoitteiden täyttäminen edellyttää rahaa, jota asunto-osakeyhtiöllä tai sen osakkailla ei ole. Kiinteistönomistajalähtöistä purkamista tulisi tukea kevennetyin purkamisedellytyksin.

Luonnoksen 3 momentin mukaan kunnanvaltuusto voisi myöntää luvan purkaa asemakaavalla suojellun, kunnan omistaman rakennuksen, jos rakennus ei olisi enää teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa, purkaminen johtaisi joko purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, rakennuksella ei olisi enää kulttuurihistoriallista arvoa esimerkiksi huonon kuntosaa takia eikä rakennus olisi valtakunnallisesti merkittävä. Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta siten, että 3 momentin 1

05.03.2024

kohtaan lisättäisiin määräys, jonka mukaan rakennus voi olla joko kunnan omistuksessa tai kuntaomisteisessa yhtiössä. Tämä muutos on tärkeä Kiinteistöliiton vuokratalojäsenten näkökulmasta.

61 § Rakentamislupahakemus

Luonnoksessa esitetyn muutoksen tarkoituksena on keventää rakentamislupahakemuksen hallinnollista taakkaa rajaamalla lupaan sisällytettävien tietojen määrää ja laatua. Lisäksi rakentamislaita poiketen osalle rakentamislupahakemukseen liitettävillä tiedoilla edellytettäisiin jatkossa perusteltua syytä. Säännöksen keventäminen ehdotuksen mukaisesti on näkemyksemme mukaan lähtökohtaisesti kannatettava muutos.

68 a § Rakentamisluvan käsittelyaika

Ehdotuksessa säädetään 3 kuukauden määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle sekä seuraamukset käsittelyn viivästyisestä. Näkemyksemme mukaan ehdotus on erittäin kannatettava. Käsittelyaika yhtenäistää rakennuslupaprosesseja ja nopeuttaa kuntien siirtymistä tietomallipohjaiseen suunnitelmien käsittelyyn. On olennaista, että kunnan on korvattava hakijalle viivästyksestä aiheutunut vahinko vahingonkorvauslain mukaisesti. Lupamaksun mahdollisella palautuksella ei liene suurta taloudellista merkitystä. Sanktioita välttääkseen kunnilla on mahdollisuus vaikuttaa rakentamislupamaksuihin alentavasti tai jopa ne poistaen.

Perusteluissa tulisi selkeyden vuoksi huomioida nimenomaisesti, että kunta ei saa esim. ruuhkatilanteessa kieltäytyä vastaanottamasta rakennuslupahakemuksia tai niiden täydennyksiä.

69 § Erityissuunnitelman toimittaminen

Ehdotuksessa pykälä muutettaisiin vastaamaan pitkälti maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:ää. Pykälä muutettaisiin niin, että rakennusvalvontaviranomainen voisi perustellusta syytä määrätä, että rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat olisi laadittava ja toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Määräyksen voisi antaa rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana. Kiinteistöliitto kannattaa muutosta ja säännöksen keventämistä vastaamaan MRL 134 §:ää.

82 § Suunnittelutehtävän vaativuusluokat

Muutoksella on tarkoitus täsmentää nimenomaisesti sitä, että suunnittelijan pätevyyteen liittyvän koulutuksen on noudatettava suunnittelutehtävän vaativuusluokkia. Kiinteistöliitto kannattaa muutosta.

05.03.2024

83 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettua teknistä korjausta säännökseen.

86 § Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Muutoksella on tarkoitus täsmentää nimenomaisesti sitä, että rakennustyön vastaavan johtajan ja erityisalan työnjohtajan pätevyyteen liittyvän koulutuksen on noudatettava rakennustyön johtotehtävän vaatimusluokkia. Kiinteistöliitto kannattaa muutosta.

95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Päävastuullisen toteuttajan sääntelyä ehdotetaan luonnoksessa selkiytettäväksi jakamalla 1. momentin sisältö kahteen momenttiin. 2. momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan: ”Rakentamishankkeessa voi olla kerrallaan vain yksi päävastuullinen toteuttaja.”

Kiinteistöliitto suhtautuu ehdotukseen tältä osin varauksellisesti. Rakentamisvaiheet eivät välttämättä ole peräkkäisiä vaan osittain myös päällekkäisiä. Muutosehdotus voi hankaloittaa mahdollisuuksia saada urakoitsijoita ottamaan vastuulleen päävastuullisen toteuttajan vastuita.

Pykälän 3. momentin osalta luonnos valitettavasti jättää epäselväksi tavoitetilan. Varsinainen rakentamislain ns. puhdas lakiteksti on eri sisältöinen kuin rinnakkaistekstissä esitetty 3. momentti. Versioiden välillä on merkittävä ero.

Kiinteistöliitto kannattaa rakentamislain ns. puhtaassa lakitekstissä esitettyä seuraavaa muotoilua 3. momentin osalta: ”Päävastuullisen toteuttajan on koordinoitava sopimuksessa sovitulla tavalla rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttaminen suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakentamistavan mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta oman suorituksensa, käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja yhteistyökumppanien osalta.” Kiinteistöliitto pitää kuitenkin tärkeänä, että ko. kohdasta poistettaisiin edellä alleviivattu maininta ”sopimuksessa sovitulla tavalla”. Näin siitä syystä, että rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole arvioida sopimusvelvoitteiden täyttämistä. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan esitysluonnoksen perustelut ovat linjassa säädösesitystekstin kanssa.

05.03.2024

Hallituksen esitysluonnoksen perustelut nojaavat vahvasti siihen jaotteluun, että päävastuullisen toteuttajan vastuu kattaisi paitsi koordinoitivastuun, myös vastuun sellaisten olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä, joiden täyttymiseen se voi omilla toimilla ja päätöksillään vaikuttaa. Samoin perusteluissa selkeästi todetaan, että päävastuullinen toteuttaja voi vastata vain sellaisten osapuolten koordinoinnista ja laadusta, jotka se on itse valinnut urakkasuoritusta toteuttamaan. Kiinteistöliitto kannattaa vastuun määrittelyä rakentamislain korjaussarjassa ehdotetuin tavoin.

Vaikka rinnakkaistekstin 3. momentin eroavaisuus vaikuttaa tekniseltä virheeltä, toteamme epäselvyyksien välttämiseksi, että on välttämätöntä, että urakoitsija päävastuullisena toteuttajana vastaa valitsemiensa alihankkijoiden toiminnasta. Korjaussarjaa ei tulisi edistää rinnakkaistekstin mukaisella muotoilulla.

Esimerkiksi kertarakennuttajiin rinnastettavat asunto-osakeyhtiöt teettävät korjaushankkeitaan lähes poikkeuksetta perinteisellä pääurakamallilla, jossa sopimus tehdään pääurakoitsijan kanssa. Pääurakoitsija toteuttaa urakan joko omin voimin ja/tai aliurakoiden avulla. Asunto-osakeyhtiö ei työn tilaajana omaa käytännössä mitään vaikutusvaltaa siihen, miten pääurakoitsijan käyttämät aliurakoitsijat toimivat. Koska pääurakoitsijalla on täysi kontrolli omiin aliurakoitsijoihinsa ja ottaen huomioon, että sopimusoikeudellisesti pääurakoitsija myös vastaa aliurakoitsijoidensa aiheuttamista virheistä kuin omistaan, ei rinnakkaistekstin muutos siitä, ettei päävastuullinen toteuttaja vastaisi alihankkijan suorituksesta ole todellisuutta vastaava. Päävastuullisen toteuttajan tulee vastata siitä, mihin se voi vaikuttaa. Esitysluonnoksen perustelut ilmentävät näitä periaatteita.

Rakentamislaisissa säädetyn lisäsuojan toteutuminen riippuu ratkaisevasti rakennushankkeeseen ryhtyvän neuvotteluasemasta ja siitä, miten urakoitsijakenttä suhtautuu näiden toimijoiden urakkatarjouspyynnöissä asetettuihin ehtoihin päävastuullisen toteuttajan vastuun siirtämisestä pääurakoitsijalle. Valitettavasti on niin, että säännöksen tarjoamasta suojasta eivät todennäköisesti pääse nauttimaan ne tahot, jotka suojaa tarvitsisivat heikon neuvotteluaseman vuoksi. Suoja todennäköisesti turvaa niiden rakennushankkeeseen ryhtyvien asemaa, joilla on jo valmiiksi vahva neuvotteluasema korjausurakoiden tilaamisessa ilman lainsäädännön tukeakin.

Asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun sopimismahdollisuudet korjaushankkeiden pääurakoitsijalle näyttävät jo lähtökohtaisesti heikoilta. Asunto-osakeyhtiöt ovat korjaushankkeissaan kertarakennuttajiksi rinnastettavia, yhtiöiltä puuttuu käytännössä neuvotteluvalta vaikuttaa urakkatarjosten sisältöön. Haasteista huolimatta Kiinteistöliitto kannattaa päävastuullisen toteuttajan

05.03.2024

toteutusvastuuta koskevaa sääntelyä ja mahdollisuutta sopia vastuuta esim. pääurakoitsijalle.

Kiinteistöliitto on pitänyt välttämättömänä jo rakentamislain käsittelyn yhteydessä, että sääntelyn toimivuutta nimenomaan lisäsuojaa tarvitsevien rakennushankkeeseen ryhtyvien kannalta säännöllisesti seurattaisiin ja ryhdyttäisiin tarvittaviin toimiin.

Kiinteistöliitto kannattaa 4. momentin lisäystä, jonka mukaan ”Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kannalta, että päävastuullinen toteuttaja varmistaa olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen rakennushankkeessa”. Muutosta voidaan pitää selkiyttävänä.

Samoin Kiinteistöliitto pitää erittäin hyvänä perusteluista löytyvää selkiytystä vastuun ajalliseen ulottuvuuteen. Esitysluonnoksen mukaan vastuu yhteiskunnan suhteen päättyy hyväksytyyn loppukatselmukseen.

179 § Valitusoikeus rakentamisluvasta

Ehdotuksella valitusoikeutta rakentamisluvasta supistettaisiin ja rakentamislain valitusoikeuksien laajentamisesta luovuttaisiin. Valitusoikeus kumottaisiin sellaiselta rekisteröidyltä yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeus muutettaisiin vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ää. Museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin suojeltaviin rakennuskohteisiin. Näkemyksemme mukaan ehdotus valitusoikeuden supistamisesta ja ELY-keskusten valitusoikeuden rajaamisesta MRL 192 §:ää vastaavaksi on erittäin kannatettava.

181 § Valitusoikeus toteuttamisluvasta

Ehdotuksella museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohteisiin. Kiinteistöliitto kannattaa muutosta.

182 § Valitusoikeus purkamisluvasta

Ehdotuksella valitusoikeus kumottaisiin sellaiselta rekisteröidyltä yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeus muutettaisiin vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ää. Museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin rakennuksiin.

05.03.2024

Näkemyksemme mukaan ehdotus valitusoikeuden supistamisesta ja ELY-keskusten valitusoikeuden rajaamisesta MRL 192 §:ää vastaavaksi on erittäin kannatettava.

183 § Valitusoikeus maisematyöluvasta

Ehdotuksessa pykälään lisätään uusi 2 momentti, joka koskisi tilannetta, jossa maisemaluvalle toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa. Tällöin valitusoikeus rajattaisiin viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaan ja haltijaan sekä siihen, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Kiinteistöliitto kannattaa muutosta.

Muita kommentteja rakentamislain muutostarpeista

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä säätää asumiskäytön määritelmästä rakentamislain tasolla. Sääntelyä ei tulisi jättää yksinomaan rakentamislakia täydentävän asuin-, työtila- ja majoitusasetuksen tasolle. Määrittely on erittäin tärkeä punnittaessa sallitun ja kielletyn rajaa mm. asumisen sekä lyhytkestoisen majoitus- ja vuokraustoiminnan kohdalla.

1. Esityksen mukaan ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyyсарviointi tehdä rakennukselle sekä rakennuspaikalle (rakennuspaikalla tarkoitetaan mm. rakennuksen perustuksia), vaikka hiilijalanjäljen raja-arvot on suunniteltu koskevan vain rakennusta?

Vastaus:

Muu kommentti:

Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki yhteenlaskettuna ja lisäksi mahdollisen raja-arvon tulisi koskettaa kokonaisuutta (rakennus ja rakennuspaikka yhteenlaskettuna). Olennaista on ohjata kokonaisuutta, jolloin myös rakennuspaikan sisällyttäminen arviointiin on tärkeää. Ilmastaselvityksessä ei pidä esittää hiilikädenjälkeä.

2. Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?

Pääosa Kiinteistöliiton kannattamista muutosesityksistä tulee toteutuessaan vaikuttamaan arviomme mukaan positiivisesti jäsenistömme korjaushankkeiden läpivientiin, sujuvoittaen hankkeiden läpivientiä ja alentaen hankekustannuksia. Tällaisia vaikutuksia on etenkin ilmastaselvityksen rajaamisella koskemaan vain uudishankkeita, materiaaliselostetta koskevan sääntelyn kehittämisellä,

05.03.2024

purkamislupasääntelyn kehittämisellä ei-suojeltujen kohteiden osalta, rakentamislupaa koskevalla palvelulupauksella vastuineen sekä valitusoikeuksien rajoittamisella.

Rakentamislupakynnyksen tulkinnanvaraisuus uhkaa sen sijaan lisätä korjaushankekustannuksia ja pitkittää lupaprosesseja.

Urakoitsijoiden kiinnostus vastaanottaa päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta mahdollisine kustannusvaikutuksineen esim. asunto-osaakeyhtiöiden korjaushankkeissa jää nähtäväksi.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)

Jenni Hupli
lakiasianjohtaja, VT

Johanna Ylä-Mononen
lakimies