

7.12.2021

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/279/2018

KAAVOITUS- JA RAKENTAMISLAKILUONNOS

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi Kaavoitus- ja rakentamislakiluonnoksesta (KRL).

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 vuokratilayhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1-16, 37-40)

1. luku Yleisiä säännöksiä

3§ Määritelmät

Lakiluonnos sisältää uuden viherrakennetta koskevan käsitteen. Viherrakenne esiintyy laajasti alueidenkäytön sääntelyehdotuksissa. Määritelmien kohdassa 5) viherrakenteella tarkoitetaan pääosin rakentamattomien ja kasvullisten alueiden ja niiden välisten yhteyksien muodostamaa verkostoa, joka sisältää suojelu- ja virkistysalueita, vesialueita sekä sellaisia metsä- ja peltoalueita, joilla on erityistä merkitystä alueiden kytkeytyneisyyden, ekologisten yhteyksien, luonnon monimuotoisuuden, virkistykseen ja ilmastonmuutoksen kannalta ja johon liittyvät myös rakennetun ympäristön kasvulliset alueet.

Ekologisilla yhteyksillä taas tarkoitetaan määritelmien 7) mukaan vaihtelevan levyisiä metsävyöhykkeitä tai metsä-pelto -ketjuja ja muita pääosin rakentamattomia maa- ja vesialueita, joiden kautta eliöt voivat siirtyä alueelta toiselle tai joiden kautta voidaan varmistaa suotuisien elinalueiden saavutettavuus epäsuotuisien alueiden poikki.

7.12.2021

Viherrakenne vaikuttaa merkittävästi maanomistajan perustuslain suojaamaan omistusoikeuteen. Lakiehdotus sisältää mm. erilaisia rakentamisrajoituksia. Onkin välttämätöntä täsmentää ja supistaa viherrakenteen määritelmää siten, ettei se rajoita yksityisen maanomistajan omistusoikeuteen kuuluvaa päätösvaltaa omaisuudestaan.

Uusi alueidenkäyttöä koskeva kriteeri uhkaa hidastaa myös kaavoitusprosessia tarjoten lisäperusteen kaavavalituksille. Kuten jäljempänä tässä lausunnossa todetaan, kaavoitukseen liittyvän valittamisen muotona säilyy kunnallisvalitus, jonka mukainen valitukseen oikeutettujen piiri on laaja. On välttämätöntä, että valitusperusteiden tulkinnanvaraisuus ei entisestään lisää kaavavalitusten määrää ja valitusprosessien kestoja. Viherrakenteen käsitteen täsmentäminen onkin välttämätöntä kaavaprosessien jouhevoittamista koskevan tavoitteen saavuttamiseksi.

4§ Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä sitä, että laissa ehdotetuin tavoin rajoitettaisiin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakuntakaavoituksen roolia. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla tulee keskittyä valtakunnallisesti merkittäviin kysymyksiin. Maakuntakaavoituksen tulee rajautua yksinomaan maakunnan tai sen osa-alueen kannalta merkittäviin kysymyksiin.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että lakiluonnoksen mukaan kuntatason detaljikaavoitukseen ei ole tulossa muutosta. Kiinteistöliitto pitää edelleen tärkeänä selvittää mahdollisuuksia karsia detaljikaavojen määrää.

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään ehdotetaan lisättäväksi uusi elementti, kaupunkiseutusuunnitelma. Suunnitelmalla on tarkoitus yhteensovittaa kaupunkiseudun toiminnallisen kokonaisuuden alueidenkäyttö. Kiinteistöliitto kannattaa kaupunkiseutusuunnitelman sääntelyä KRL:ssa, mutta kaupunkisuunnitelman tulisi olla kaikille kaupunkiseuduille vapaaehtoinen alueidenkäytön työkalu. Ehdotus pakolliseksi säädettävästä, isompia kaupunkiseutuja (Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän Kuopion ja Lahden kaupunkiseudut) koskevasta kaupunkiseutusuunnitelmasta uhkaa hidastaa alueidenkäytön prosessia merkittävästi näillä alueilla sääntelyn epäselvyydestä johtuen.

5§ Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen kaavoituksessa ja rakentamisessa

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että lakiin sisällytetään ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista kaavoituksessa ja rakentamisessa koskeva sääntely. Lakiluonnoksen mukaan kaavoituksen tulee mm. vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä, tukea resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä, tukea vähähiilisen ja kestävästä liikennejärjestelmän luomista sekä luoda edellytyksiä uusiutuvien ja vähähiilisten energiamuotojen hyödyntämiselle. Kaavoituksessa ja rakentamisessa on varauduttava lisääntyviin

7.12.2021

sään ääri-ilmiöihin ja muihin ilmastonmuutoksen aiheuttamiin muutoksiin ja riskeihin. Uusi rakentaminen on ehdotuksen mukaan sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta on muutoin varmistettava.

Kiinteistöliitto pitää ehdotettua 5 §:ä tavoitteiltaan ja muotoilultaan hyvänä.

2 luku Viranomaiset

10 § Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät

Ehdotuksen mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) valvontatehtäviä on tarkoitus laajentaa nykyisestä. Kiinteistöliitto ei kannata ehdotusta. ELY-keskuksen valvontatehtävät tulee säilyttää voimassa olevassa maankäyttö- ja rakentamislaisissa säädetyn mukaisina. Valvontatehtävien tulee KRL:ssakin keskittyä valtakunnallisiin ja merkittäviin maakunnallisiin asioihin.

12§ Kunnan tehtävät

Säännösehdoituksessa on säädetty kunnan tehtävistä. Ehdotuksen 2. momentin mukaan kunnassa, jonka asukasluku on yli 6 000, on oltava kaavoittaja, jolla on kunnan kaavoitustehtävien hoidon edellyttämä pätevyys. Kaavoittaja voi myös olla kuntien yhteinen tai kunta voi antaa tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoidettavaksi. Kiinteistöliitto pitää ehdotusta lähtökohtaisesti riittämättömänä tehokkaan kaavoitusprosessin turvaamiseksi. KRL:in tulisi nähdäksemme sisällyttää myös kumppanuuskaavoitusta koskeva sääntely. Kumppanuuskaavoituksessakin lopullinen kaavoituksen hyväksyntä ja vahvistaminen tulee säilyttää kunnilla. Kiinteistöliitto korostaa, että kumppanuuskaavoitus tulisi nähdä kunnissa mahdollisuutena, ei uhkana.

3 luku Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

15§ Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitus ja sisältö

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä huomioida ehdotetuin tavoin, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea myös asioita, joilla on valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ilmastonmuutoksen hillintään, siihen sopeutumiseen, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvarojen kestäväan käyttöön jne.

Muilta osin Kiinteistöliitolla ei ole lausuttavaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeviin sääntelyehdotuksiin.

4 luku

18§ Maakuntakaavan tarkoitus ja sisältö

Jotta alueidenkäytön eri työkalujen päällekkäisyydeltä aidosti vältytään, pitää Kiinteistöliitto välttämättömänä, että maakuntakaavoituksessa keskitytään yksinomaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisiin asioihin. Samoin

7.12.2021

pidämme erittäin tärkeänä, että maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita käsitellään maakuntakaavassa ehdotetuvin tavoin vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueidenkäyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta on tarpeellista.

Ehdotuksen 2. momentin 3-kohdan mukaan Maakuntakaavassa on esitettävä kehittämisen periaatteet koskien mm. maakunnan viherrakennetta. Kuten edellä tässä lausunnossa on todettu, viherrakenteen käsite vaatii täsmentämistä. Tulkinnanvarainen viherrakenne esiintyy myös maakuntakaavan laadullisia vaatimuksia (20§), rakentamisrajoitusta (22§), maakuntakaavamääräyksiä (23§) koskevissa säännösehdoituksissa.

Ehdotetussa muodossaan sääntely uhkaa rajoittaa maanomistajan alueen käyttöä (mm. rakentamisrajoitusten johdosta) ja hidastaa entuudestaan kaavoitusprosessia. Sääntely vaatii tarkentamista.

Viherrakenne on osaltaan huomioitu myös muissa alueidenkäyttöä tai niitä koskevia keinoja sääntelevissä luvuissa. Onkin erittäin tärkeätä alueidenkäytön toimivuuden kannalta, että viherrakenne määritellään riittävän tarkkarajaisesti ja huomioiden myös maanomistajan edut ja perustuslain omaisuuden suojan turvaamaan oikeusaseman.

5 luku

Kuten aiemmin tässä lausunnossa on todettu, Kiinteistöliitto kannattaa ensisijaisesti detaljikaavoituksen määrän vähentämistä. Mikäli tätä ei arvioida mahdolliseksi, lausuu Kiinteistöliitto yleiskaavoitusta koskevista ehdotuksista seuraavaa:

Yleiskaavoitusta koskeviin sääntelyehdotuksiin on tehty ensinnäkin laadultaan kielellisiä muotoiluja (25-28§:t). Yleiskaavan laadullisia vaatimuksia koskevaan 29 §:än on tehty laadultaan merkittävämpiä muutoksia sisällyttämällä huomiota kiinnitettävien asioiden joukkoon nimenomaisesti mm.:

- palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden saavutettavuus (1-kohta)
- erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytykset (2-kohta)
- asuntotuotannon riittävyys ja monipuolisuuden edellytykset sekä asuinalueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisy (5-kohta)
- luonnonvarojen kestävä käyttö, kiertotalouden edellytykset sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukainen järjestäminen (7-kohta)

Kiinteistöliitto pitää yllä mainittuja tarkennusehdotuksia tarpeellisina ja kannatettavina.

34§ Yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä sujuvoittaa MRL:n kaavoitusprosessia. Näin ollen pidämme erittäin hyvänä mm. ehdotettua 34 §:ä, joka antaa mahdollisuuden laatia yleiskaava ja asemakaava yhtä aikaa ja myös hyväksyä

7.12.2021

kaavat samalla päätöksellä. Samoin kaavaprosessia sujuvoittavana voidaan pitää ehdotuksen 2 momenttia, joka antaa kunnalle mahdollisuuden yleiskaavan hyväksymispäätöksessä samalla päättää alueella voimassa olevan asemakaavan kumoamisesta.

6 luku Asemakaava

Kuten yleiskaavoituksen osalta, myös asemakaavoituksen osalta pääosa muutoksista on laadultaan enemmänkin kielellisiä.

Asemakaavan tarkoitusta ja sisältöä koskevat ehdotukset on yhdistetty lakiluonnoksessa omaksi säännösehdotukseksi (35 § Asemakaavan tarkoitus ja sisältö). Ehdotus on voimassa olevaan sääntelyyn nähden konkreettisempi. Kiinteistöliitto pitää ehdotusta kokonaisuutena arvioiden perusteltuna.

Alueidenkäytön- ja rakentamisen prosessin sujuvoittaminen edellyttää sitä, että pidättäydyttäisiin liian yksityiskohtaisten asemakaavojen laatimisesta. Tämän tarkoituksen saavuttamiseksi voidaan pitää erittäin kannatettavana 35 §:n 2. momentin muotoilua, joka ohjaa kuntia tekemään tarvittavaa harkintaa kaavoituksen sisällön suhteen (*kursivointi Kiinteistöliiton*): ”Asemakaavassa esitetään ohjaustarpeen edellyttämällä tarkkuudella...”. Erittäin hyvänä Kiinteistöliitto pitää myös 2. momentin 4-kohtaa, jonka mukaan: ”Asemakaavassa esitetään ohjaustarpeen edellyttämällä tarkkuudella 4) rakennusten sijoitusta ja *tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet*.”

47§ Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Säännösluonnoksen 3. momentti sisältää uuden sääntelyehdotuksen, jonka mukaan ”Jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä ennen 1.1.2000 laadittu asemakaava sisällä rakennettua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä, kunnan on arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ennen purkamisluvan myöntämistä.”

Ehdotuksen 4. momentin mukaan: ”Edellä 2 ja 3 momentissa tarkoitettu arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.”

Kunnalla on kaavoituksen osalta kaavoitusmonopoli ja toisaalta myös velvollisuus huolehtia asemakaavoituksen ajantasaisuudesta. Purkulupaprosessi uhkaa hidastua merkittävästi 3. momentin ehdotuksen johdosta. Ehdotettu 4 momentti ei riittävästi ”pehmennä” ehdotuksen vaikutuksia kiinteistönomistajan kannalta. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan uhkana onkin, että ehdotus jopa passivoi kuntia asemakaavojen ajantasaisuusarviointivelvoitteen täyttämisen osalta.

7.12.2021

49§ Asemakaavan laatimisaioite

Säädösehdotuksen mukaan ”Kunnan jäsenellä on oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan laatimiseksi. Kunnan on käsiteltävä aloite ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta”.

Säätelyehdotus on KRL:ssa uusi. Huomionarvoista on, että kuntalain 23 §:ssä sen sijaan on yleinen kuntalaisen aloiteoikeutta koskeva säännös. Kiinteistöliitto kannattaa lähtökohtaisesti kunnan jäsenen asemakaavaa koskevaa aloiteoikeutta säänneltäväksi KRL:ssa. On välttämätöntä, että säännöksessä on huomioitu ajallinen palvelulupaus aloitteen käsittelemiseksi. Kiinteistöliitto pitää ehdotettua neljän kuukauden määräaikaa sopivana.

Jotta asemakaavan laatimisaioitetta koskeva säätelyehdotus toimii, on välttämätöntä, että kunnat varaavat riittävät resurssit palvelulupauksen laadukkaaseen ja oikea-aikaiseen täyttämiseen.

Lisäksi säätelyä on täydennettävä lisäämällä kumppanuuskaavoitusta koskevat säätelyehdotukset. On tärkeää, että vapaaehtois pohjalta käytetty kumppanuuskaavoitus tunnistettaisiin KRL:ssa.

7 luku

50§ Kaupunkiseutusunnitelman tarkoitus

Ehdotuksen 2. momentin mukaan kaupunkiseutusunnitelma on laadittava Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille.

Kuten edellä tässä lausunnossa on todettu, Kiinteistöliitto ei kannata kaupunkiseutusunnitelmaa pakollisena alueidenkäytön työkaluna millekään kaupunkiseudulle. Pakollisena alueidenkäytön uutena työkaluna kaupunkiseutusunnitelma uhkaa osaltaan hidastaa alueidenkäytön prosesseja epätarkoituksenmukaisella tavalla kaupunkiseutusunnitelmaan liittyvän valitusoikeuden johdosta.

Sen sijaan pidämme hyvänä sitä, että KRL:in sisällytettäisiin säännökset vapaaehtoisesta kaupunkiseutusunnitelmasta, joka perustuisi sen laativien kaupunkiseutujen yhteiseen sopimukseen.

51§ Kaupunkiseutusunnitelman laatiminen ja hyväksyminen

Säädösehdotuksen mukaan kaupunkiseutusunnitelma-alueeseen kuuluvat kunnat vastaavat yhteistyössä suunnitelman laatimisesta. Säädösehdotuksen 2. momentin mukaan ”Kaupunkiseutusunnitelman hyväksyy jokainen suunnitelma-alueeseen kuuluva kunta erikseen tai kunnat voivat sopia kaupunkiseutusunnitelman hyväksymiseen liittyvän päätösvallan siirrosta yhteisellä toimielimellä tai kuntayhtymälle”.

7.12.2021

Kiinteistöliitto pitää perusteltuna säädösehdotuksen täydentämistä siten, että se selkeästi kattaisi myös tilanteen, jossa kaupunkiseutus suunnitelman hyväksyy vain osa kaupunkiseudun kunnista. Olisi perusteltua, että kaupunkiseutus suunnitelmaa kannattavat kunnat voisivat hyväksyä suunnitelman niiden kuntien alueiden osalta, jotka suunnitelmaa ovat kannattaneet.

11 luku Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksessa

63§ Tiedottaminen ajankohtaisista kaava-asioista

Kiinteistöliitto kannattaa sinällään ehdotusta siitä, että ajantasaista tietoa kaavoituksesta olisi saatavilla jatkuvasti yleisessä tietoverkossa (63§). Yleisessä tietoverkossa julkaistavien tietojen helppoon saatavuuteen tulee joka tapauksessa kiinnittää erityistä huomiota.

Kiinteistöliitto kuitenkin muistuttaa, että kansalaisten valmiudet erilaisten sähköisten palvelujen käyttöön vaihtelevat merkittävästi ja käytännössä monilta puuttuvat valmiudet näiden palvelujen käyttöön. Vuosittain kotiin jaettava kaavoituskatsaus voi olla monelle keino saada tietoa omaa kaupunkia tai aluetta koskevien kaavoitusasioiden käsittelystä. Kiinteistöliitto ehdottaa harkittavaksi, voitaisiinko vuosittaisesta kaavoituskatsauksesta pitää kiinni jatkossakin, mutta rajoittaa sen sisältövaateita nykyisestä.

64 § Vuorovaikutus kaavoitusmenettelyssä

Ehdotuksen 1 momentin mukaan ”alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa tai todennäköisesti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.”

Kiinteistöliitto vastustaa ehdotusta. Ensinnäkin, ehdotus laajentaa muiden kuin maanomistajien valitusoikeutta, koska säädösehdotus ei sisällä lisäkriteeria vaikuttavuudella (vrt. MRL; jossa edellytetään huomattavaa vaikutusta kaavaan). Jo nykyisinkin valitusoikeutta tulkitaan laajasti ja siten SOVA-direktiivin terminologian mukaisesti. Lakimuutokselle ei ole tarvetta.

Toiseksi, ehdotus palauttaisi ELY-keskuksen roolin sille tasolle, kun se 2017 oli. Kiinteistöliitto vastustaa kaikkia KRL:in ehdotettuja muutoksia, joiden tavoitteena on palauttaa ELY-keskuksen tehtäviä ja roolia alueidenkäytössä 2017 lakimuutosta edeltävälle tasolle. Pidämme perusteltuna säilyttää ELY-keskuksen roolin sellaisena kuin se nykyisin on. ELY:n valitusoikeuden tulee rajoittua vain valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kysymyksiin.

Valitusoikeutettujen piirin laajentaminen uhkaa tuoda mukanaan lisävalituksia ja ehdotus toteutuessaan hidastaa kaavoitusprosesseja merkittävästi.

7.12.2021

65§ Osallistuminen ja vaikuttaminen kaavan aloitusvaiheessa

Säädösehdotukseen on lisätty keinoja, joiden avulla on tarkoitus lisätä vuorovaikutusta kaavan laatimisen alkuvaiheessa. Ehdotuksen mukaan kaavamutoksista ilmoitettaisiin heti muutoksen vireilletulon yhteydessä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitettäisiin lähtökohtaisesti jo vireilläolosta ilmoittamiseen. Kiinteistöliitto kannattaa ehdotuksia.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että lakiehdotuksen 66 §:n eli valmisteluvaiheen osallistumista ja vaikuttamista koskevaan sääntelyehdotukseen sisällytetään ehdotettu 2 momentti, joka rajoittaa osallistamista tarkoituksenmukaisuusperiaatteen edellyttämin tavoin. Ehdotuksen mukaan ”Mahdollisuuden varaaminen mielipiteen esittämiseen kaavan valmisteluvaiheessa ei ole tarpeen, jos kaavalla ei ole todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia ja kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta riittävä mahdollisuus osallistumiseen ja vaikuttamiseen voidaan turvata kaavan aloitusvaiheessa sekä asettamalla kaavaehdotus julkisesti nähtäville”.

Muilta osin luvun säännöksiin on tehty vain vähäisiä kirjoitusteknisiä täsmennyksiä.

16 luku Digitaalinen tietosisältö

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettuja muutoksia, jotka liittyvät alueidenkäytön digitalisaatioon. Ehdotuksen mukaan maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava laadittaisiin tietomallina (88§). Alueidenkäytön tietomallilla tarkoitettaisiin alueidenkäytön tietojen kokonaisuutta koneluettavassa ja yhteentoimivassa tietorakenteessa (87§). Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että tietomallinnusta koskeva velvoite on ehdotetuin tavoin teknologianeutraali.

Huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 17-24, 37-40)

18 luku Yleiset alueet

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettuja määritelmällisiä täsmennyksiä sekä sujuvoittamista eri suunnitelmien käsittelemisestä yhteismenettelyssä.

19 luku Hulevedet

Yleistä

Kiinteistöliitto tukee hallituksen esitysluonnoksen tavoitteita hulevesiä koskevan sääntelyn tarkentamisesta ja kohtuullisuuden ja oikeasuhtaisuuden huomioon ottamisen varmistamisesta hulevesien hallinnan ja maksujen sääntelyn osalta.

Esitykseen on ehdotettu sisällytettäväksi nykyisen lain tapaan asetuksenantovaltuutus koskien tarkempia säännöksiä kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvien laitteistojen ja rakenteiden teknistä

7.12.2021

ja toiminnallisista vaatimuksista sekä kiinteistön hulevesijärjestelmän rakentamisesta. Tätä mahdollisuutta ei kuitenkaan ole käytetty.

Edelleen esitetään, että kunnan määräämä monijäseninen toimielin voisi antaa tämän luvun säännösten täytäntöön panemiseksi tarpeellisia kuntaa tai kunnan osaa koskevia yleisiä määräyksiä hulevesien hallinnasta. Määräykset eivät saisi olla kiinteistön omistajalle tai haltijalle taikka muun erityisen oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Esityksen mukaan määräykset voisivat koskea: 1) hulevesien määrän, laadun, maahan imeyttämisen ja viivyttämisen hallintaa ja tarkkailua sekä kiinteistön hulevesien käsittelyä; 2) kiinteistön hulevesijärjestelmän liittämistä kunnan hulevesijärjestelmään; 3) muita näihin rinnastettavia, hulevesien hallintaan liittyviä seikkoja.

Kiinteistöliitto katsoo, että lain yhdenmukaisen soveltamisen kannalta olisi suotavaa antaa valtakunnallista ohjausta kiinteistökohtaisten hulevesijärjestelmien toteuttamiseen. Muutoin on vaarana alueellinen eriytyminen, jossa osissa kunnista lain perusteella määrättäisiin kiinteistönomistajalle merkittävästi muuta maata tiukempia velvoitteita.

Esityksen mukaan kunnan elimen hulevesien hallinnasta antamia määräyksiä ei sovellettaisi, jos yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa taikka laissa tai lain nojalla annetussa päätöksessä on määrätty asiasta toisin. Pitäisimmekin hyvänä, että keskeisistä vaatimuksista olisi määrätty rakentamismääräyskokoelmaan sisältyvällä ympäristöministeriön asetuksella.

Kuten esityksessä todetaan, hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen mahdollisuuksien mukaan kiinteistöillä on omiaan vähentämään kunnan hulevesirakenteiden ja laitteistojen tarvetta sekä niihin käytettäviä kustannuksia. Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen niiden kerääntymispaikoilla on tavallisesti myös hulevesien hyödyntämisen ja ympäristön kannalta paras ratkaisu. Se edistäisi osaltaan hulevesisääntelyn tavoitteita estäessään viemäriverkostojen ylivuotoja ja vähentäessään ohijuoksutusten tarvetta jätevesien käsittelylaitoksilla. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että kiinteistönomistajan tai haltijan tekemät toimet hulevesien imeyttämiseksi ja viivyttämiseksi kiinteistöllä huomioitaisiin riittävällä tavalla vähentävänä tekijänä mahdollista hulevesimaksua määritettäessä.

122 § Hulevesien hallinta kiinteistöllä

Kiinteistöliitto pitää hyvänä pykälään ehdotettua lisäystä koskien omistajan ja haltijan vastuunjako kuvaavaa tarkennusta, jonka mukaan vastuunjako määräytyisi muun lainsäädännön tai sopimuksen perusteella. Lähtökohtaisesti omistaja vastaa kiinteistöstään, mutta maanvuokraan ja muuhun perusteeseen kytkeytyvät kiinteistön hallintaa koskevat lait sekä omistajan ja haltijan väliset sopimukset voivat vaikuttaa vastuisiin.

7.12.2021

123 § Kiinteistön hulevesien johtaminen

Kiinteistöliitto kannattaa 1 momenttiin esitettyä tarkennusta, jonka mukaan liittymisvelvollisuus kunnan hulevesijärjestelmään kytketään kohtuullisuuden vuoksi järjestelmän olemassaoloon kiinteistön läheisyydessä.

Edellä selostetun tavoin katsomme perustelluiksi 2 momenttiin esitetyt lisäykset koskien kohtuullisuusvaatimusta, jonka mukaan vapautus liittymisvelvoitteesta olisi aina annettava, jos edellytys asianmukaisesta hulevesien hallinnasta täyttyy ja liittyminen olisi kiinteistölle kohtuuttoman kallista. Kohtuuttomuutta voidaan arvioida sekä euromääräisesti että suhteessa saatuun hyötyyn tai aiheutuvaan haittaan tilannekohtaisesti. Kohtuullisuutta koskeva vapautusperuste voisi tulla sovellettavaksi etenkin silloin, kun kiinteistön hulevedet on johdettu asianmukaisesti jo ennen kuin kunta on rakentanut hulevesijärjestelmän alueelle, ja muutostyö kiinteistöllä olisi kustannuksiltaan kohtuuttoman kallis suhteessa liittymisestä saatuun hyötyyn. Kiinteistön omistaja tai haltija on voinut huolehtia hulevesien hallinnasta asianmukaisesti esimerkiksi johtamalla hulevedet vesistöön ojitusratkaisuin, hyödyntämättä kunnan hulevesijärjestelmää. Kiinteistönomistajilta ei tule edellyttää moninkertaisia toimia hulevesien hallitsemiseksi, jos asianmukaisesta hulevesien hallinnasta on jo muiden tehokkaiden toimenpiteiden avulla huolehdittu.

124 § Kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta

Kannatamme lisäystä koskien vaatimusta rajakohdan sijainnista *kiinteistön välittömässä läheisyydessä*.

126 § Kunnan vastuu hulevesien hallinnan järjestämiseksi

Kiinteistöliitto pitää järkevänä esitettyä rajausta asemakaava-alueelle. Kuten esityksen perusteluissa todetaan, ei asemakaava-alueen ulkopuolella ole yleensä tarvetta hulevesien hallinnalle laajoina kokonaisuuksina vesilain sääntelyn ohella.

Kiinteistöliitto ilmaisee huolensa esityksessä todetusta puutteesta eri hulevesien hallintaa koskevien järjestelmien yhteensovittamisesta. Kiinteistönomistaja voi pahimmillaan joutua maksamaan saman aikaisesti kunnan määräämää hulevesimaksua sekä vesihuoltolaitoksen perimää maksua, vaikka hän olisi osaltaan huolehtinut velvoitteistaan toteuttamalla kiinteistökohtaisia hulevesiratkaisuja. Tätä ei voi pitää kiinteistönomistajan kannalta kohtuullisena ja päällekkäisyys tulee poistaa.

127 § Hulevesien hallintaa koskevat yleiset kunnalliset määräykset

Kiinteistöliitto kannattaa esitettyjä lisäyksiä koskien vaatimusta määräysten kohtuullisuudesta ja Suomen rakentamismääräyskokoelman ja muun lainsäädännön etusijasta.

7.12.2021

128 § Kunnan hulevesisuunnitelma

Kiinteistöliitto kannattaa osallisten määrittämistä vaikutusperusteisesti ja esitetyllä tavalla suppeasti. Osallisia olisivat ehdotuksen mukaan kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajat ja haltijat sekä vesihuoltolaitos, jos suunnitelmalla olisi vaikutusta laitoksen ylläpitämiin hulevesien viemäroinnin järjestelmiin.

129 § Hulevesisuunnitelman laatiminen yhteismenettelyssä

Kiinteistöliitto pitää hyvänä esitettyä mallia, joka mahdollistaisi eri suunnitelmien laatimisen ja hyväksymisen yhteismenettelyssä, jolloin myös hulevesisuunnitelman osalta noudatettaisiin menettelyllisesti sijaan asemakaavaasian tai yleisen alueen suunnittelun menettelysäännöksiä riippuen siitä, kumman menettelyn yhteydessä hulevesisuunnitelma mahdollisesti laadittaisiin ja hyväksyttäisiin.

130 § Kunnan hulevesijärjestelmän toteuttaminen

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että lakiin sisällytetään säännös koskien kunnan velvoitetta toteuttaa hulevesijärjestelmä kustannustehokkaalla tavalla. Sen mukaan järjestelmä olisi toteutettava siten, että aiheutuvat kustannukset eivät olisi kohtuuttomia kiinteistöjen omistajille tai haltijoille taikka kunnalle.

133 § Hulevesien hallinnan vuosimaksun perusteet

Esityksessä ehdotetaan maksuvelvollisuuden perusteita tarkennettavaksi nykyisestä, jotta päätöksenteossa noudatettaisiin riittävästi perusteluissa esiin tuotuja kohtuullisuuden ja tasapuolisuuden sekä saadun hyödyn vaatimuksia eri käyttäjien kannalta. Kiinteistöliitto pitää ehdottoman tärkeänä, että kun kyse on kunnan perimästä maksusta, on sen perustuttava yhtäältä kunnalle järjestelmän toteuttamisesta aiheutuviin todellisiin kustannuksiin ja toisaalta kiinteistönomistajan järjestelmän toteuttamisesta saamaan hyötyyn. Lisäksi maksun tulee olla kohtuullinen.

Esityksen mukaan Kunta voisi määrätä pykälän 1 *momentin* mukaan kunnan hulevesijärjestelmästä sille aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi vuosittaista hulevesimaksua hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien rakennetun alueen kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Esityksen mukaan mahdollisuus liittyä kunnan hulevesijärjestelmään riittäisi maksuperusteeksi ja maksua voitaisiin kerätä, vaikka se rakennettu kiinteistö, jolla hulevesiä syntyy, ei olisi suoranaisesti liittynyt kunnan hulevesijärjestelmään. Tältä osin pidämme erityisen tärkeänä ottaa huomioon järjestelmän olemassaolosta kiinteistölle saatu hyöty tai sen vähäisyys maksun määrään tai siitä vapauttamiseen vaikuttavana seikkana.

Maksuvelvollisten piiriä ja näiden ajallista määrittymistä koskevien tarkennusten osalta pidämme niitä hyvinä.

7.12.2021

134 § Hulevesimaksun määrääminen

Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 103 o §:ää. Siihen ehdotetaan kuitenkin lisättäväksi eräitä menettelyä koskevia tarkennuksia.

Kiinteistöliitto kannattaa tarkennusta, jonka mukaan maksun määräämisessä ja laskuasiakirjassa tulisi paremmin huomioida hallintolain päätöksen sisältöä ja perustelemista koskevat vaatimukset. Asianosaisen pitäisi pystyä saamansa laskun perusteella ymmärtämään, miten säädettyjä ja taksassa määrättyjä maksun perusteita on sovellettu tapauskohtaisesti maksua määrättäessä.

20 luku Kunnan maapolitiikka

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että ehdotetuin tavoin kunnan on maapolitiikassaan toteutettava avoimuutta ja kohdeltava kiinteistönomistajia tasapuolisesti. Säädösehdotukseen on tehty vähäisiä tarkennuksia nykytilanteeseen nähden. Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä maankäyttömaksuihin liittyvää avoimuutta. Ehdotus, jonka mukaan maankäyttösopimukset liitettäisiin kaavapäätösten yhteyteen julkiseksi aineistoksi on erittäin kannatettava.

21 luku Maankäyttösopimukset ja yhdyskuntarakentamisen maksut

Kiinteistöliitto lausuu ehdotetusta 21 luvusta ennen kaikkea asunto-osakeyhtiöiden lisä- ja täydennysrakentamisen kannalta. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla on huomioitava, että taloyhtiöiden ainoa kannuste lisä- ja täydennysrakentamishankkeen käynnistämiseen, on selviytyminen asunto-osakeyhtiöiden korjaustarpeesta. Lisärakentamisella saatava taloudellinen hyöty käytetään pääsääntöisesti korjaus- tai perusparannushankkeiden kustannusten kattamiseksi. Lisä- ja täydennysrakentaminen onkin monen yhtiön osakkaalle välttämätön edellytys selviytyä korjaushankkeiden aiheuttamasta kustannusrasituksesta. Kaupungistuminen ja yhdyskuntarakenteen tiivistyminen on myös kuntien, kaupunkien ja valtionkin etu.

Maankäyttömaksujen tulee olla ennakoitavia, kohtuullisia sekä lisä- ja täydennysrakentamiseen aidosti kannustavia. Niiden tulee perusteiltaan vastata kunnalle kaavan toteuttamisesta aiheutuvia todellisia kustannuksia. Ehdotukset eivät valitettavasti johda näiden tavoitteiden toteutumiseen.

Kiinteistöliitto kiinnittää lisäksi yleisellä tasolla huomiota siihen, että maankäyttösopimusta koskeva sääntelyehdotus jättää tulkinnanvaraiseksi, mistä maankäyttösopimuksella voidaan ja toisaalta ei voida sopia. Kiinteistöliitto kannattaa sääntelyn selkiyttämistä ottamalla vähintään perustelutekstiin esimerkinomainen listaus siitä, mistä maankäyttösopimuksella voidaan sopia.

Ehdotuksessa korvausten periminen kytkeytyy jatkossakin asemakaavoitukseen. Kiinteistöliitto ehdottaa harkittavaksi, voitaisiinko korvausten periminen mahdollistaa myös asemakaavaan liittyvän poikkeamamenettelyn yhteydessä, korvauskynnysten ylityessä. Asemakaavaan tai sen muutokseen kytkeytyvänä

7.12.2021

kunnat ovat pakotettuja viemään läpi asemakaavamuutoksen vain korvausten saamiseksi, vaikka tarvittava lisärakentaminen olisi toteutettavissa huomattavasti joustavamalla poikkeamamenettelyllä. Toimintaan ohjaa käytännössä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytäntö.

Kiinteistöliitto lausuu maksun määräämisen kynnsarvosta sekä maksun arvonnousuun sidotusta enimmäismäärästä jäljempänä tässä lausunnossa.

Lopuksi Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota maksuunpanoa koskevaan 152§:n 1 momentin täsmentyneeseen muotoiluun: ”Kunnan on maksuunpantava toteuttamismaksu viipymättä sen jälkeen, kun alue on asemakaavan perusteella myönnetyn lainvoimaisen rakentamisluvan mukaan rakennettavissa. Jos alue luovutetaan vastikkeellisella saannolla ennen kuin se on tällä tavoin rakennettavissa, toteuttamismaksu on pantava maksuun viipymättä luovutuksen jälkeen, *ei kuitenkaan ennen kuin toteuttamismaksun perusteena oleva asemakaavapäätös on saanut lainvoiman.*”

Kursivoitu osuus on asunto-osakeyhtiöiden lisä- ja täydennysrakentamishankkeiden kohdalla kriittinen. Vähäistä suuremman lisärakennusoikeuden hankkeissa asoy:t pyrkivät minimoimaan yhtiölle hankkeesta tulevaa riskiä sekä kustannuksia esimerkiksi myymällä tontistaan osan taholle, joka lisärakentamisen toteuttaa omalla riskillään. Hankekumppanit ovat käytännössä valmiita toteuttamaan sitovia lopullisia kiinteistökauppoja vasta kaavapäätöksen lainvoimaistuttua. On kriittistä, että toteuttamismaksun erääntyminen on vastikkeellisten luovutusten kohdalla ehdotetuin tavoin kytketty asemakaavapäätöksen lainvoimaistumiseen.

23 luku Lunastaminen ja 24 luku Haitankorvaukset

166 § Kunnan oikeus lunastaa alue yhdyskuntakehitystä varten

Maanomistussuhteiden ei tulisi muodostaa estettä hyvän ja terveen yhdyskuntarakenteen luomiselle kaavoituksen keinoin. Kunnalla tulee olla käytössään riittävät maapoliittiset työkalut, joihin myös viimesijaisena keinona sisältyy lunastaminen, lähinnä kaavan toteutumisen varmistamisessa. Myös yksityisessä omistuksessa olevaa maata tulee kuitenkin voida kaavoittaa yhtäläisin edellytyksin, eikä maan tuleminen kunnan omistukseen saa olla edellytyksenä kaavoitukselliselle kehittämiselle.

Kiinteistöliitto katsookin, ettei kunnalla saa olla mahdollisuutta itse luoda kaavoituksella lunastustarvetta, vaan tarpeen tulee perustua yleiseen etuun, jonka toteutumisessa lunastuksen tulee olla viimesijainen keino vapaaehtoisuuteen perustuviin keinoihin nähden. Ehdotettuun 166 §:n sanamuotoon tulee sisältyä tiukka vaatimus koskien ns. varastointikieltoa, eli raakamaan lunastamista kunnalle vasta tulevaisuuteen sijoitettavaa käyttöä varten. Jotta yleisen tarpeen edellytys täyttyisi, tulee kunnan kyseiseen kiinteistöön kohdistuvan tarpeen ollen olla konkreettinen ja lähinnä välitön. Muussa tapauksessa yleiskaavaan perustuva lunastus luo kunnalle työkalun hankkia rakennusmaata lunastusoikeudellisten periaatteiden vastaisesti alle sen

7.12.2021

todellisen käyvän hinnan. Samalla on välttämätöntä, että myös maapoliittisen lunastuksen yhteydessä huolehditaan täyden korvauksen periaatteen toteutumisesta täysimääräisesti.

169 § Korvaus maankäytön rajoituksen aiheuttamasta haitasta ja 177 § Lunastuslain soveltaminen

Kiinteistöliitto pitää hyvänä selkeyttävää yleissäännöstä kiinteistönomistajan kaavoituksesta seuraavan rajoituksen vuoksi kärsimän haitan korvaamisesta. Haitan korvauksen määrittämisen samoin kuin mahdollisen lunastusmenettelyn ja -korvauksen osalta pidämme hyvänä lunastuslain soveltamista. Välttämätöntä on täyden korvauksen periaatteen toteutuminen myös käytännössä.

Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 25-36, 37-40)

25 luku Rakentaminen

Laajamittainen korjaus ja tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen toteutettavuus

Kiinteistöliitto katsoo, että laissa tulisi selkeästi määritellä omina kohtinaan laajamittainen korjaus ja teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa oleva. Molemmat omat asioita, joihin viitataan useammassa yhteydessä ja niiden määrittely pitää olla selkeätä ja helposti ymmärrettävää. Tällä hetkellä esimerkiksi laajamittaisen korjauksen käsite saa ruohonjuuritasolla hyvin erilaisia ja lainsäädännön määrittelystä poikkeavia tulkintoja.

Esitämme näiden käsitteiden määrittelyä omina pykälinään. Tämä myös selkeyttäisi eri kohdissa, kuten 206§, viittaamista laajamittaisen korjauksen käsitteeseen.

Lakiluonnoksen 182 § sääntelee rakennusjärjestystä. 1. momentin mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Kiinteistöliitto ehdottaa 3. momenttiin lisättäväksi kunnalle velvollisuus huolehtia rakennusjärjestyksen ajantasaisuudesta.

26 luku Olennaiset tekniset vaatimukset

206 § Rakennuksen vähähiilisyys

Lakiluonnoksessa ehdotetaan tuovaksi rakentamisen sääntelyyn uusi asia: rakennuksen vähähiilisyys. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tarkasteluihin liittyy hyvin paljon epävarmuutta, kuten eri tahot useassa yhteydessä ovat tuoneet esille. Vähähiilisyyden arviointimenetelmässä asioita joudutaan yksinkertaistamaan ja tekemään rajauksia, jolloin eri uudisrakennushankkeiden vertaaminen toisiinsa ja ennalta annettuun raja-arvoon jää kyseenalaiseksi.

Olennaisempaa olisi kannustaa pohtimaan uudisrakentamishankkeen sisällä erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja ja valitsemaan näistä soveltuvin. Menettely mahdollistaisi sen, että rakennushankkeiden hiilijalanjäljen arviointia voitaisiin

7.12.2021

tarkastella kaikkien kokonaisuuteen vaikuttavien osien osalta, eikä keinotekoista jakoa rakennukseen ja rakennuspaikkaan tarvittaisi. Menettelen vaikuttavuus perustuisi siihen, että se ohjaisi hankkeissa paneutumaan siihen, mikä kyseisessä hankkeessa ovat vaikuttavimpia tapoja, eikä perustuisi vertailuun keinotekoiseen raja-arvoon, mekaaniseen laskentaan ja ratkaisujen kopiointiin.

Nyt esitetty malli raja-arvoineen tullee ohjaamaan uudisrakentamisessa toteavaan laskentaan ja pelkkään lupakriteerin saavuttamiseen, ei kannustamaan todelliseen vähähiilisyiden suunnitteluun. Raja-arvo-ohjauksesta luopuminen mahdollistaa myös arviointimenetelmän paremman kehittämisen ja paikallisten olosuhteiden ja ratkaisujen huomioimisen.

Laajamittaisten korjausten osalta ilmastaselvitys ei tuo päästövähennyshyötyjä, eikä lisäarvoa rakennuksen omistajalle. Laajamittaisesti korjattavan rakennuksen perusratkaisut määrittelevät osaltaan myös korjausratkaisuja. Ennen kaikkea merkittävimmät olemassa olevan rakennuskannan ympäristövaikutukset syntyvät rakennusten energia- ja tehotehokkuuden parantamisesta, jota ohjattaisiin jo luonnoksen 203§:n perusteella. Suomessa käytönajan energiankäyttö on lähtökohtaisesti jo osa EU:n laajuista päästökauppasektoria, jonka päästöjä ohjataan päästökaupan kautta. Nyt esitetty ilmastaselvitysvaatus laajamittaisille korjauksille on näin ollen päällekkäistä sääntelyä. Lisäksi arviointimenetelmän soveltuvuus korjaushankkeisiin vaatisi mielestämme lisäselvityksiä.

Esitämme seuraavia muutoksia rakennuksen vähähiilisyyttä käsittelevään pykälään:

- Poistetaan vaatimus tehdä ilmastaselvitys laajamittaisten korjauksen tapauksessa.
- Poistetaan raja-arvovaatimus uudisrakennuksilta.
- Edellytetään, että uudisrakennuksen ilmastaselvityksessä selvitettäisiin elinkaarin hiilijalanjälki ja esitettäisiin, kuinka hiilijalanjälkeä kyseisessä hankkeessa eri vaihtoehtotarkastelujen lopputuloksena vähennetään.
- Yhdistetään uudisrakennuksen ilmastaselvitys osaksi nykyistä energiaselvitystä ja nimetään se uudisrakennuksen energia- ja ilmastaselvitykseksi.

207 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Lakiehdotuksen 1. momentin mukaan ”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla materiaalitehokkaasti elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöiältään pitkäaikaiseksi. Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyteen sekä rakennusosien ja teknisten järjestelmien käyttöikänsä, käytettävyyteen, huollettavuuteen, korjattavuuteen ja vaihdettavuuteen sekä tilojen ja rakenteiden muunneltavuuteen”.

7.12.2021

Kiinteistöliitto pitää 1. momentin sääntelyn tavoitetta ja sääntelyn tasoa kannatettavana uudisrakentamisen kohdalla. Sääntelyä ei tule ulottaa velvoittavana korjausrakentamisen puolelle. Rakennuksen tekninen tavoitteellinen käyttöikä on tarkoitus säätää ympäristöministeriön erikseen antamalla asetuksella.

Lakiehdotuksen 2. momentin mukaan rakennuksen on oltava hyödynnettävissä olevin osin purettavissa siten, että rakennusosia voidaan käyttää uudelleen ja hyödyntää materiaalina. Rakentamisessa käytettävät materiaalit ja tuotteet on luetteloitava rakennettaessa ja korjattaessa rakennusta.

Lakiehdotuksen pohjalta annettavalla ympäristöministeriön asetuksella asetettaisiin rakennushankkeeseen ryhtyvälle velvoite hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esittää rakennus- ja purkumateriaaliselvitys, josta kävisivät ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien, rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien ja vaarallisten jätteen määristä. Arvioidut tiedot tulisi päivittää vastaamaan toteutunutta tilannetta rakennushankkeen valmistumisen jälkeen.

Rakennusjätteen selvitysvollisuus on olemassa jo nyt, mutta se on rajattu vain tapauksiin, joissa jätteen määrä ei ole vähäinen. Tämä rajaaminen on perusteltua myös tulevaisuudessa. Vastikään hyväksytyssä jätelain uudistuksessa sekä siihen liittyvissä asetuksissa rakennus- ja purkujätteen syntypaikkalajitteluun on saatettu kahden tuhannen kilon alaraja (poikkeaminen on mahdollista, mikäli joko a) rakennus- tai purkukohteessa syntyy enimmillään 2000 kiloa muuta kuin maa- ja kiviainesjätettä, tai b) jos voidaan varmistaa, että yhdessä kerätyt jätteet voidaan myöhemmin erotella ja hyödyntää jätelain mukaisesti. Tällainen rajaus on Kiinteistöliiton mielestä vähintään perusteltua myös Kaavoitus- ja rakentamislain yhteydessä, koskien rakennus- ja purkumateriaaliselvitystä.

Tähän on syynä esimerkiksi taloyhtiöiden kokojakautuma, jonka mukaan noin runsaat puolet asunto-osakeyhtiöistä on kokoluokassa 1-9 huoneistoa. Niiden korjaushankkeet ovat vain harvoin sellaista kokoluokkaa, joissa esitetyn kaltainen raskas raportointivelvoite olisi järkevä siihen sisältyvään hallinnolliseen kustannukseen verrattuna. Kun huomioidaan se, että näiden pienten yhtiöiden osuus koko huoneistokannasta tai asukasmäärästä on vain kertaluokkaa 20 prosenttia tai alle, kovin suurta merkitystä pienillä korjaushankkeilla ei kiertotalouden kehitysaskeltenkaan kannalta ole.

Monilla alueilla jätehuolto-organisaatioilla ei ole edes mahdollista ottaa vastaan rakennus- ja purkujätteitä kaikilla erilliskeräystavoilla. Tällöin lajittelu voi siirtyä logistiikkaketjussa ns. eteenpäin. Tämäkin on perustelemassa sitä, että rakennushankkeiden kohdalla pienet hankkeet rajataan tarkan raportoinnin ulkopuolelle. Kiertotalouden markkinoiden kehittyminen riippuu ratkaisevasti suurten rakennushankkeiden kautta, kun vaikuttavuutta tarkastellaan.

Pienten rakennushankkeiden kohdalla on syytä myös muistaa, että suuri osa rakennushankkeeseen ryhtyvistä on näissä hankkeissa kotitalouksia, joiden

7.12.2021

mahdollisuudet ja osaaminen laatia arvioita rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien, maa-ainesten ja vaarallisten jätteiden määristä ovat rajalliset. Tätä ei näy otetun lakiehdotuksessa lainkaan huomioon. Yksi vaihtoehto ratkaista asia on käyttää purkumateriaaliselvityksen rajauksessa Jätelain tarkoittamia toiminnanharjoittajia, jotka jätteen haltijoina ovat velvoitettuja laatimaan siirtoasiakirjan. Tällöin velvoite kohdistuisi ainoastaan ammattimaisiin toiminnanharjoittajiin ja tilastoinnin laatu myös parantuisi.

Lakiehdotuksen 3. momentin mukaan Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä: 2) rakennusmateriaalien ja -tuotteiden luetteloinnista ja luettelon säilyttämisestä.

208 § Rakentamislupa

Lakiehdotuksen päätavoitteena on yksinkertaistaa rakentamisen lupajärjestelmää mm. luopumalla toimenpideluvasta ja ilmoitusmenettelystä. Jatkossa rakentamista ohjaisi rakentamislupa. Tavoitetta järjestelmän yksinkertaistamisesta voidaan sinällään pitää kannatettavana.

Yksi lakiehdotuksen tavoitteista on nostaa lupakynnystä merkittävästi voimassa olevaan maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna. Samaan tavoitteeseen pyritään myös sillä, että voimassa olevan lain mukaisesta ilmoitusmenettelystä luovuttaisiin kokonaan. Tavoitteen saavuttaminen jää epäselväksi.

Kun toimenpideluvat ovat lisäksi jäämässä pois, tämä tarkoittaa sitä, että yhä useampi sellainen hanke, joka on aikaisemmin voitu käsitellä kevyemmässä toimenpidelupaprosessissa, saattaa siirtyä rakentamislupaprosessin piiriin. Siinä on tiukemmat edellytykset luvan hyväksymiselle sekä laajemmat selvitysvelvollisuudet. Näin toimenpidelupien poistamisen seuraus voisikin itse asiassa olla se, että lupakäytännöt monimutkaistuvat, varsinkin kun rakentamislupahakemuksen yhteydessä toimitettavien pakollisten liitteiden kohdalla ei ole lainkaan otettu huomioon rakennuskohteiden erilaisuutta.

Pelkästään rakennusluvituksen kannalta ja hallinnollisten prosessien sujuvoittamisen kannalta arvioiden lakiehdotuksen tavoitteita voidaan lähtökohtaisesti pitää hyvinä. Kuten todettu, muutosehdotusten käytännön vaikutukset jäävät kuitenkin epäselviksi ja on jopa mahdollista, että lopputulos kääntyy osin tavoitteiden vastaisiksi.

Yhdenvertaisen kohtelun kannalta olisi tärkeää, että rakennushankkeeseen ryhtyviä kohdeltaisiin valtakunnallisesti yhdenvertaisesti myös rakennuslupakynnystä arvioitaessa. Rakennuslupakynnystä tulisi säädellä ehdotettua tarkkarajaisemmin ja tarvittaessa asetuksenantovaltuudella täsmentäen.

Huomionarvoista on, että rakentamislupakynnys liittyy erittäin tiivisti myös KRL:lla säädettäväksi ehdotettuihin rakentamisen lakisääteisiin vastuisiin. Kiinteistöliitto kannoittuu vastuisiin tarkemmin jäljempänä tässä lausunnossa, mutta toteaa, että rakentamisluvitusta koskevaa sääntelyä tulee tältä osin

7.12.2021

täsmentää merkittävästi, totta lakisääteisen vastuun suoja ei jäisi korjausrakentamishankkeiden kohdalla käytännössä kuntien vaihtelevan harkintakäytännön varaan.

Mitä tulee ehdotetun rakentamisluvan kaksivaiheisuuteen, toteaa Kiinteistöliitto lyhyesti seuraavaa:

Esityksen mukaan kunta voisi jatkossa myöntää rakentamisluvan hakijan toiveesta riippuen joko yhtenä hallintopäätöksenä tai kahtena peräkkäisenä hallintopäätöksenä. Ensimmäisen vaiheen luvassa eli sijoittamisluvassa tarkasteltaisiin alueellinen sijoittuminen kuitenkin siten, että siinä vaiheessa olisi suunniteltuna massoittelu ja julkisivu. Toteuttamislupa olisi teknisen toteutuksen lupa, jolla varmistetaan, että olennaiset tekniset vaatimukset toteutuvat.

Kiinteistöliitto suhtautuu esitetystä kaksiosaisesta mallista saataviin hyötyihin epäillen. Epäselväksi jää, missä tilanteissa toteuttamislupaa haettaessa tekniset muutokset esimerkiksi rakennuksen julkisivuun ovat niin merkittäviä, että toteuttamislupa palautuisi uudelleen sijoittamislupaharkintaan. Kiinteistöliitto kannattaa kaksivaiheista lupakäsittelyä, mikäli sijoituslupakäsittelyssä pystytään kevyemmin suunnitelma-aineistoin päättämään toteuttamisluvan myöntämisperusteista esimerkiksi laajemmissa julkisivusaneerauksissa, vrt. esityksen kohta ”Niin ikään lupa tarvittaisiin, jos korjaamisella olisi merkittävää vaikutusta kaupunkikuvalle, maisemaan tai kulttuuriympäristöön. Lupa tarvittaisiin myös, jos korjaamisella olisi merkittävää vaikutusta rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Esimerkiksi tavanomainen julkisivun uudelleen maalaaminen samalla värillä ja saman laatuksella maalilla kuin aiemminkin ei lupakynnystä ylittäisi. Sen sijaan suojellun rakennuksen julkisivun värin muuttaminen lupakynnyksen ylittäisi ja kynnys voisi ylittyä myös muun kuin suojelukohteen värityksen muuttamisella, jos muutos voisi vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan”.

Lisäksi Kiinteistöliitto on huolissaan siitä, miten toimenpidelupamenettelyn poistuminen vaikuttaa mm. kiireellisten kosteusvaurio- ja sisäilmakorjausten lupakäsittelyyn. Kosteus- ja sisäilmakorjaukset ovat pääsääntöisesti akuutteja korjaustoimenpiteitä, joiden lupakäsittelyyn viivästyminen aiheuttaa tarpeettomia lisävaurioita ja -kustannuksia sekä mahdollisia rakennusten käyttökieltoja ja tilapäisiä tilajärjestelyjä.

Lakiesityksessä mainitaan, 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. Lakiesityksen 203 § Energiatehokkuus mainitaan, että arvioitaessa toteuttamiskelpoisia energiansäästömahdollisuuksia nykyisessä rakennuskannassa lähtökohtana on, että rakennusosiin tehtävät energiansäästötoimenpiteet tehdään pääsääntöisesti silloin, kun kyseisissä rakennusosissa on muutakin korjaustarvetta, tai rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan. Suunniteltujen korjausten yhteydessä

7.12.2021

on tärkeää varmistaa niiden energiatehokkuuden parantamistoimenpiteiden tekeminen, jotka tällöin ovat kohtuullisen pienin lisäkustannuksin ja kannattavasti tehtävissä teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti arvioituna. Kiinteistöliitto pitää ehdottoman tärkeänä, että korjausrakentamiseen liittyvien rakentamislupien käsittelyvaiheessa energiatehokkuuden parantamismenetelmiä arvioidaan ensisijaisesti niiden rakennushankkeeseen ryhtyvälle aiheuttamien lisäkustannusten näkökulmasta eikä pelkästään vaippaan tai teknisiin järjestelmiin ja niiden energiatehokkuutta parantaviin menetelmiin ja laitteiden teknisiin ominaisuuksiin ja mahdollisuuksiin.

218§ Purkamisluvan edellytykset

Rakennusten purkaminen mahdollistaa paitsi purkavaa uusrakentamista, myös lisä- ja täydennysrakentamista. Purkava uusrakentaminen, kuten myös lisä- ja täydennysrakentaminen helpottavat taloyhtiöiden mahdollisuuksia selvittää rakennustensa laaja-alaisista korjaustarpeista. Purkava uusrakentaminen merkitsee asunto-osakeyhtiöiden kohdalla yleensä myös lisärakentamista.

Kaupunkirakenne tiivistyy purkavan uusrakentamisen sekä lisä- ja täydennysrakentamisen avulla. Purkava uusrakentaminen sekä lisä- ja täydennysrakentaminen ovat tärkeitä työkaluja, joiden avulla voidaan vastata myös tulevaisuudessa tiukkeneviin ilmastovaateisiin.

Purkavan uusrakentamisen yhtiöoikeudellista päätöksentekovaadetta kevennettiin 2019 voimaan tulleella asunto-osakeyhtiölain muutoksella.

Ottaen huomioon purkavan uusrakentamisen ja täydennysrakentamisen yhteiskunnallisetkin hyödyt, lakiehdotus kiristää purkamisluvan saamisen edellytyksiä erittäin epätarkoituksenmukaisella tavalla. Kiinteistöliitto ei kannata ehdotusta.

Luku 28 Lupamenettely

222 § Rakennuskohteen tietomalli

Pidämme hyvänä, että lupamenettelyssä pyritään sujuvaan ja sähköiseen asiointiin. Lähtökohtaisesti on hyvä kannustaa tietomallien käyttöön tai muutoin koneluettavassa muodossa olevien suunnitelmadokumenttien toteuttamiseen. Lakitason vaatimusta on erityisesti korjaus- ja muutostyön osalta vaikea arvioida, koska ei ole tiedossa, mitä esimerkiksi koneluettavalla muodolla käytännössä tarkoitetaan. On tärkeää, ettei lain vaatimuksella aiheuteta markkinahäiriöitä esimerkiksi suunnittelupalveluiden saatavuudelle. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä arvioida kattavammin lakiehdotuksen vaikutuksia.

Epäselväksi jää myös tietomallin vähimmäistietojen sisältö ja rakenne. Kiinteistöliiton mielestä lakisäätöisenä vaatimuksena pitää olla ainoastaan ne tiedot, jotka ovat välttämättömiä arvioitaessa rakentamislupaan liittyvien määräysten täyttymistä.

7.12.2021

232 § Rakennuskohteen toteumamalli

Pykäläluonnoksessa todetaan, että rakennuskohteen omistaja vastaa toteumamallin tai koneluettavien tietojen ajan tasalla pitämisestä kohteessa tehtävien muutosten yhteydessä. Kiinteistöliiton mielestä tämä lakisääteinen vaatimus pitää selkeästi kohdistaa koskettamaan vain rakentamisluvan alaisia korjaus- ja muutostöitä.

Rakentamisluvan alaisen korjaus- ja muutostyön osalta velvollisuus toteumamallin päivityksestä ajan tasalle toteutuu näkemyksemme mukaan jo pykälässä päävastuulliselle toteuttajalle ehdotetun velvoitteen kautta. Näin ollen esitämme, että pykälän kohta, jossa viittaus rakennuksen omistajan velvollisuuteen poistetaan kokonaisuudessaan.

234 § Rakennuskohteen tietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä

Pykälän toisessa momentissa ehdotetaan velvollisuutta rakennuksen omistajalle toimittaa tietojärjestelmään tiedot muutoksista, jotka eivät edellytä rakentamisluvan hakemista. Kiinteistöliitto vastustaa tätä ehdotusta. Katsomme, että tietojärjestelmään voidaan kerätä lain velvoittamana vain rakentamislupaan liittyvät tiedot. Mielestämme ei voida katsoa, että lain (661/2009) nojalla voitaisiin edellyttää ehdotuksen mukaista vaatimusta. Rakennuksen omistajalla pitää olla oikeus itse määrätä omistamastaan tiedosta, sen keräämisestä ja hyödyntämisestä.

Kiinteistöliiton mielestä ehdotettu pykälän toinen momentti tulee poistaa kokonaisuudessaan.

30 luku Vastuu

Kiinteistöliitto pitää tervetulleena esitystä siitä, että rakennushankkeen onnistumiseen liittyvää vastuuta jaetaan KRL:ssa nykyistä tasapuolisemmin. MRL:n mukaan päävastuu hankkeen onnistumisesta on rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Samoin pidämme erinomaisena sitä, että lakiehdotus sisältää säännökset kullekin hankkeessa kriittistä tehtävää tekeville kuuluvista tehtävistä.

Lakiehdotuksen mukaan pääsuunnittelijalla, rakennussuunnittelijalla, erityissuunnittelijalla päävastuullisella toteuttajalla ja valvojalla olisi viiden vuoden lakisääteinen vastuu aika tehtäviensä täyttämistä. Virhevastuu tarkoittaisi virheen korjausvastuuta tai korjauskustannusten korvaamista.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä toteuttaa lainvalmistelun yhteydessä toteutettua vaikuttavuusarviointia tarkempi vaikuttavuutta koskeva selvitys. On välttämätöntä arvioida tarkemmin vastuun vaikutusta urakka- ja muiden palvelujen hintatasoon sekä pienempien toimijoiden kantokykyyn.

7.12.2021

Kiinteistöliitto kannattaa päävastuullisen toteuttajan (258§) osalta viiden vuoden lakisääteistä vastuuta asunto-osakeyhtiötilaajien osalta seuraavin edellytyksin:

- Lakisääteisellä virhevastuulla tavoitellaan rakennushankkeeseen ryhtyvän aseman merkittävää parantamista. Ehdotettu vastuu soveltuu vain rakentamisluvan alaisiin hankkeisiin. Huomionarvoista on, että lakisääteinen virhevastuujärjestelmä toimii rakennushankkeeseen ryhtyvien kannalta tavoitelluin tavoin lisäturvaa antavasti, jos lupakynnys on säädetty yksiselitteisesti ja kattavasti. Valitettavasti ehdotus ei täyty näitä edellytyksiä. Kunnille on jäämässä merkittävässä määrin harkintavaltaa luvituksen kriteerien suhteen ja käytännössä rakentamisen lakisääteisen vastuun suojan piiriin kuulumisen on jäämässä kuntien ratkaistavaksi. Ennakoitavissa on, että rakentamisen luvituksessa ja rakentamisen ohjauksessa kuntien intressissä on tulkintatilanteissa pikemminkin korottaa lupakynnystä kuin laskea sitä. Uhkana onkin, että yhä merkittävämpi korjaushanke uhkaa jäädä rakentamisluvan ulkopuolelle ja siten samalla myös rakentamisen lakisääteisen vastuun ulkopuolelle. Hyvänä esimerkkinä vaikkapa lämmitysjärjestelmän vaihdosta koskeva taloyhtiön korjaushanke. Valtaosassa kaupunkeja ja kuntia korjaushanke jää jo nyt käytännössä rakentamisluvan ulkopuolelle. Jotta rakentamisen lakisääteinen vastuu toteutuisi tavoitelluin tavoin, tulee rakentamislupakynnystä koskevaa sääntelyä Kiinteistöliiton mukaan täsmentää tarvittaessa asetuksenantovaltuuksin ja siten turvata, että tavoiteltu rakentamiseen liittyvien vastuiden lisäturva myös käytännössä toteutuu yhdenvertaisesti koko valtakunnan alueella.
- Ehdotettu lakisääteinen suoja rajataan turvaamaan vain lakisääteistä suojaa tarvitsevia *kertarakennuttajia* eli toimijoita, joilla ei ole neuvotteluvaltaa sopia itselleen lakisääteiseen tai yleisiin sopimusehtoihin nähden laajemmasta vastuuturvasta. Kiinteistöliitto tiedostaa, että kertarakentajien määrittäminen on juridisesti haasteellista. Kertarakennuttajiksi tulisi katsoa kuluttajien lisäksi myös ”perinteiset asunto-osakeyhtiöt”. Suojan piiriin voisi kuulua esimerkiksi asunto-osakeyhtiöt, joiden osakekannasta yli puolet on urakkasopimusta allekirjoitettaessa luonnollisten henkilöiden omistuksessa (vrt. kuntien tai institutionaalisten sijoittajien omistamat asoy:t). Yhteisön juridinen muoto (asoy) ei itsessään ole riittävä osoitus lakisääteisen suojan tarpeesta. Asunto-osakeyhtiöitä on myös esimerkiksi kuntien ja institutionaalisten sijoittajien omistuksessa ja em. tahoilla ei lähtökohtaisesti ole lakisääteisen suojan tarvetta neuvotellessaan omistamiensa asunto-osakeyhtiöiden lukuun vaikkapa korjausurakkasopimuksista.
- Lakisääteinen vastuu on virheen korjaamisvastuuta tai korjauskustannusten korvaamisvastuuta, vakuuksia ei edellytetä toimitettavaksi. Vakuudet sinällään vahvistaisivat rakennushankkeeseen ryhtyvän asemaa, mutta niiden hintavaikutus urakkahintoihin askarruttaa. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, ettei lakisääteiseen vastuuseen kytketä vakuuden toimittamisvelvollisuutta.

7.12.2021

- Huomionarvoista on, että uudistalojen kohdalla asuntokauppalaki tarjoaa asunto-osakeyhtiöille vakiintuneen vastuita koskevan toimintamallin. KRL:n mukainen lakisääteinen vastuu ei saa heikentää rakennushankkeeseen ryhtyvän mahdollisuuksia vedota asuntokauppalakiin uudiskohteiden kohdalla. Mikäli KRL:n mukainen vastuusääntely etenee, on välttämätöntä tehdä asuntokauppalakiin tarvittavia asuntokauppalain mukaisen vastuujärjestelmän ja ehdotetun KRL:n mukaisen vastuujärjestelmän yhteensovituksia. Kiinteistöliitto muistuttaa, että asuntokauppalain mukainen perustajaosakkaan vastuu on voimassa laajimmassa muodossaan 10 vuotta. Vastuuajan alkuhetki on voimassa olevan vanhentumislainsäädännön perusteella tulkinnanvarainen ja asiasta ei toistaiseksi ole kertynyt oikeuskäytäntöä. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että asuntokauppalakiin tehtäisiin muiden ajanmukaistusten lisäksi lisäys, jossa säädettäisiin 10 vuoden vastuuajan alkavan kohteen hallinnonluovutuksesta osakkeenostajista muodostuvalle osakashallinnolle (Asuntokauppalain 2 luku 23 §).
- Lakisääteisen vastuun tarkoituksena on vahvistaa rakennushankkeeseen ryhtyvän asemaa nykytilanteesta, ei heikentää sitä. Esimerkiksi korjaushankkeiden puolella tavoitteena on katsottava olevan laajemman vastuun pidentäminen yleisten sopimusehtojen nykyisestä kahdesta vuodesta viiteen vuoteen. Toteutuessaan lakiuudistuksesta ei saisi seurata vastuujärjestelmien supistumista vain KRL:n mukaiseen lakisääteiseen viiden vuoden vastuuseen. Esimerkiksi rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin sidotuissa taloyhtiöiden korjausurakoissa takuuvastuun jälkeen käytössä on urakoitsijan ns. 10 vuotisvastuu. Kuten sanottu, kertarakennuttajat ovat hyvin usein ota tai jätä -tyyppisessä tilanteessa, jossa tarjouspyynnön sisällöstä huolimatta tarjoajat tarjoavat palvelua haluamallaan ja jopa tarjouspyyntöjen vastaisilla ehdoilla. Lainsäätäjän tahtotilan on selvästi käytävä ilmi lain perusteluista.
- Laissa tai vähintään perusteluissa on selkeästi määritettävä se, missä lakisääteiseen vastuuseen liittyvät oikeudelliset kiistat ratkaistaan. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että lakisääteiseen vastuuseen liittyvät, päävastuullisen toteuttajan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän väliset kiistat saatetaan nimenomaan siviilituomioistuinten ratkaistavaksi. Sama koskee laissa säädettäväksi ehdotetun myötävaikutusvelvoitteen soveltamiseen liittyviä erimielisyyksiä. Taustalla on aina yksityisoikeudellinen sopimus. Lopputulos, jossa samaa urakasopimuskokonaisuutta koskevia kiistoja käsiteltäisiin osin lakisääteisen vastuun osalta hallintotuomioistuimissa ja muilta osin siviilituomioistuimissa vesittää koko lakisääteisen vastuun ajatuksen. Huomionarvoista on, että nykyinen asunto-osakeyhtiöiden kiinteistön täysarvovakuutusten oikeusturva ei kata hallintoprosesseihin liittyviä oikeudenkäyntikuluja. Vaikka välimiesmenettely

7.12.2021

ei olekaan asunto-osakeyhtiöiden riidanratkaisun muotona saavuttanut suosiota, on välimiesmenettelymahdollisuuden säilyminen riidanratkaisukeinona kiinteistöalalle laajalti tärkeää. Kiinteistöliitto on valmis hyväksymään lakiin mahdollisuuden sopia riidanratkaisusta toisin.

- Allianssit ja muut yhteistoimintamenettelyt eivät saa estyä. Hallituksen esityksen perustelujen mukaan näin ei kävisi ja allianssi voitaisiin nimetä päävastuulliseksi toteuttajaksi. Osa lausunnonantajista on kuitenkin omassa lausunnossaan pitänyt tulkintaa virheellisenä. Kiinteistöliiton jäsenistön (asunto-osakeyhtiöt) piirissä allianssihankeita ei ole käytetty. Kannustamme ympäristöministeriötä tarvittaessa selvittämään asiaa alliansseihin erikoistuneelta juridiselta asiantuntijalta. Huomionarvoista on, että jos lakisääteinen suoja rajattaisiin Kiinteistöliiton ehdottamin tavoin koskemaan vain kertarakennuttajia, poistuisi käytännössä uhka allianssin ja yhteistoimintamenettelyjen vaarantumisesta. Perusasunto-osakeyhtiöiden parissa allianssi ja yhteistoimintamenettelyt eivät juurikaan ole käytössä. Asunto-osakeyhtiöiden toiminnassa korostuu vähäinen riskinotto ja pääosa taloyhtiöiden korjaushankkeista toteutetaan tavanomaisella pääurakkamallilla.
- Viiden vuoden vastuu-aika lasketaan käyttöönotosta. Laki tulee voimaan 1.1.2024 (361§). Lailla ei tule olla taannehtivia vaikutuksia. Lakisääteisen vastuun voimaantulosääntelyyn tulee vielä kiinnittää huomiota. Sopimuksella osapuolet sopivat hankkeeseen liittyvästä vastuunjaosta ja on selvää, että lakisääteinen vastuu tulee huomioiduksi myös urakkatarjouksissa ja sopimuskäytännössä. Rakennuslupien hakemisen ja sopimuksen allekirjoittamisen järjestys vaihtelee merkittävästi erilaisissa hankkeissa Tästä johtuen emme pidä perusteltuna sitoa rakentamisen vastuusääntelyn voimaantuloa yksinomaan esimerkiksi rakennusluvan vireilletulohetkeen. Harkita tulisi myös sopimuksen allekirjoittamishetken huomiointia voimaantulosääntelyssä. Mikäli voimaantulo sidotaan rakennuslupahakemuksen vireilletuloon, harkita tulee, onko tarpeen säätää lakisääteistä vastuuta koskeville säännöksille hieman pidempi voimaantuloaika kuin 1.1.2024.

Mitä suunnittelijoiden ja valvojan lakisääteiseen vastuuehdotukseen tulee (255-257 §, 261 §), Kiinteistöliitto ehdotettua viiden vuoden lakisääteistä suojaa perusteltuna seuraavin edellytyksin:

- Kaikkien toimijoiden lakisääteisen vastuun tulee rajoittua vain rakentamislupaa edellyttäviin hankkeisiin. Osasta vastuunormeja sidonnaisuus rakentamislupaan puuttuu (256-257, 261§).
- Allianssit ja muut yhteistoimintamenettelyt eivät saa estyä.

7.12.2021

- Pakottavan suojan piiriin tulee sisällyttää edellä tässä lausunnossa mainituin tavoin vain kertarakennuttajat.
- Toimijoiden ja rakennushankkeeseen ryhtyvän väliset, lakisääteiseen vastuuseen liittyvät erimielisyydet tulee saattaa ratkottavaksi yleisissä siviilituomioistuimissa. Muilta osin viittaamme edellä tässä lausunnossa riidanratkaisusta esitettyyn.
- Vastuu-aika tulee laskea käyttöönotosta. Siirtymäsäännösten osalta viittaamme edellä tässä lausunnossa esitettyyn.

33 luku Rakentamiseen liittyvät järjestelyt

Tiivistyvässä kaupunki- ja aluerakenteessa erilaisilla rasite- ja yhteisjärjestelyillä on suuri merkitys. On erityisen tärkeää, että nämä järjestelyt tarjoavat riittävästi selkänöjää paitsi rakentamisvaiheeseen, myös elinkaaren aikaiseen yhteistyöhön. Kiinteistöliiton tietoon on viime vuosina lisääntyvässä määrin tuotu jäsentaloyhtiöidemme erilaisia, toteutettuihin rasite- ja yhteisjärjestelyihin liittyviä tulkinta- ja erimielisyytilanteita. Vaikuttaa siltä, että erilaisia sopimuksia ja järjestelydokumentteja on laadittu jopa vain rakentamisvaiheesta selviämiseksi. Elinkaarenaikaisista velvoitteista sopiminen on voinut olla erittäin puutteellista tai sitten ehdot ovat voineet puuttua kokonaan. Toinen tyyppitilanne on uudiskohteiden kohdalla se, että perustajaosakkaan toimiessa alueella laajemminkin (gryndaten useita kiinteistökohteita), tehdyistä sopimuksista ja järjestelyistä on voinut tulla hyvin yksipuolisesti yhtä osapuolta velvoittavia ja rasittavia.

Tehtyjä järjestelyjä muutetaan ensisijaisesti sopien ja viimesijaisesti viranomaisen voi esimerkiksi rasitejärjestelyn muuttaa tai poistaa. Kynnys viranomaisen toimesta tapahtuvaan muuttamiseen on erittäin korkealla.

Yllä mainitut ongelmatilanteet huomioiden, Kiinteistöliitto esittää sääntelyn täydentämistä siten, että se jollakin tavalla ohjaisi vahvemmin myös elinkaaren aikaisista oikeuksista ja velvoitteista sopimiseen.

34 luku Rakennuksen käyttö ja ylläpito

303 § Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Kannatamme ehdotettua vaatimusta niin sanotulle sähköiselle huoltokirjalle. Pidämme perusteltuna, että rakennuskohteen omistaja vastaa ns. huoltokirjan ajantasaisuudessa. On kuitenkin olennaista, että ei aseteta lakisääteistä vaatimusta siirtää huoltokirjan tietoja viranomaisen tietojärjestelmään. Tärkeää olisi kuitenkin saada määriteltyä ohjeistus digitaalisen käyttö- ja huolto-ohjeen tietorakenteelle, jotta tietojen siirtäminen olisi helppoa eri rajapintojen yli rakennuksen omistajan näin halutessa.

Korjausrakentamisen osalta tulisi edellyttää, että pääsuunnittelijalla on velvollisuus toimittaa kaikki tarvittavat tiedot käyttö- ja huolto-ohjetta varten

7.12.2021

rakennushankkeeseen ryhtyvälle koneluettavassa muodossa, jotta rakennushankkeeseen ryhtyvä voi viedä tiedot viedä käyttämäänsä järjestelmään. Vaihtoehtoisesti pääsuunnittelijan tulisi viedä tiedot suoraan konekielisesti digitaaliseen käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

306 § Rakennuksen katsastus

Lakiehdotus sisältää rakennuksen katsastusta koskevan velvoitteen. Lakiehdotus ei koske asuinrakennuksia. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä asuinrakennusten rajaamista katsastusvelvoitteen ulkopuolelle.

37 luku Muutoksenhaku ja oikaisukehotus

Lakiehdotuksen 329§ sääntelee valitusoikeutta rakentamislupasta. Kiinteistöliitto vastustaa ehdotusta siltä osin, kun se laajentaa naapurikunnan, museoviranomaisen, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tai 2. momentissa mainitun rekisteröidyn yhteisön valitusoikeutta.

Kiinteistöliitto vastustaa valitusoikeutettujen piirin laajentamista myös purkamisluvan osalta. Erityisen tulkinnanvarainen on valitusoikeuden laajentaminen seuraavassa, kursivilla merkityssä tilanteessa: Lisäksi valitusoikeus on... , jos rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän kaavan tai lain nojalla suojellun *taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen* purkamista. Ehdotus uhkaa rajoittaa merkittävästi kiinteistönomistajan perusoikeutena suojattua omaisuudensuojaa. Kursivilla merkitty osuus tulee poistaa. Vastaava kohta tulee poistaa myös purkamislupaa koskevasta säännöksestä eli 332§:stä.

Lopuksi Kiinteistöliitto toteaa, että lakiehdotuksessa tulisi huomioida rakentamisluvan ajateltu kaksivaiheisuus ja säätää kaksivaiheisesti toimittaessa kummallekin vaiheelle oma valitusoikeutettujen piiri. Toteuttamislupavaiheessa valitusoikeutettujen piirin tulisi olla suppea.

Maakuntakaavaa koskeva vaihtoehtoinen malli

Kiinteistöliitto ei kannata vaihtoehtoista maakuntakaavamallia, jossa maakuntakaava säilyisi nykyiseen tapaan kokonaisuudessaan oikeusvaikutteisena. Maakuntakaavaa tulee uudistaa yleispiirteisemmäksi ja välttää oikeusvaikutteisuutta koko maakuntakaavan osalta.

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä)

- 0= ei rajaa
- 250 (esitys)
- 500 (nykylaki)
- Muu

7.12.2021

Kiinteistöliiton mukaan maksuvelvollisuuden alkamisen rajan tulisi olla enintään nykytasolla eli 500 kerrosneliömetriä. Lisärakentaminen tuo kuntiin lisää verotuloja sekä käyttäjiä kuntien järjestämisvelvollisuuden piiriin kuuluville palveluille. Maksuvelvollisuuden alkamisen rajaa tulisi pikemminkin nostaa nykytasosta kuin ehdotetuvin tavoin laskea.

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

- 60 (nykylaki)
- 70 (esitys)
- 80
- Muu

Kiinteistöliiton käsityksen mukaan kunnalle maksettavan maksun maksimimäärän tulisi olla enintään nykytasolla eli 60. Lisärakentamiseen tulisi maanomistajia kannustaa poistamalla lainsäädännöllisiä esteitä sekä laskemalla maanomistajan maksettavaksi tulevia korvauksia. Kunnalle tulevan maksun maksimimäärän (% arvonnoususta) tulisi pikemminkin nykytasosta laskea, kuin ehdotetuvin tavoin nousta.

Erytisharkinta-alueen sijoittamisluvan lupaedellytyksissä ollaan palaamassa oikeusharkinnasta rakennuslain aikaiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Miten lupaedellytykset pitäisi kirjoittaa, jotta:

- a) tuomioistuimen kannalta kunnan myöntämä lupa on mahdollista pitää voimassa eikä lupa mene valituksen johdosta nurin oikeudessa automaattisesti esimerkiksi siksi, että luvalla käsitellään vain yhden rakennuspaikan, eikä sitä ympäröivien alueiden tilanne?

Ei lausuttavaa.

- b) kunnan kannalta on mahdollista evätä lupa esimerkiksi siksi, että kyseinen rakentamisen lievealue on suunniteltava kaavoituksellisesti kokonaisuutena?

Ei lausuttavaa.

Miten päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevan pykälän perustelut pitäisi kirjoittaa, jotta niistä kävisi kyllin selkeästi ilmi, että allianssimallin tai muiden yhteistoiminnallisten toteutusmuotojen käyttäminen on hankkeessa mahdollista?

7.12.2021

Ei lausuttavaa.

Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?

Kiinteistöliitto on ottanut kantaa rakentamisen vastuita koskevaan sääntelyyn vain asunto-osakeyhtiöiden kannalta. Kiinteistöliitto ei lausu KRL:sta miltään osin kuluttajien näkökulmasta.

Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislaissa lukuun ottamatta luonnonvalon johtamista asuintilaan. Miten asumista ja majoitusta koskevia olennaisia teknisiä vaatimuksia pitäisi mielestänne muuttaa ottaen huomioon kalustettujen asuntojen vuokraus ja Airbnb-toiminta?

Olennaiset tekniset vaateet liittyvät kiinteästi kohteen käyttötarkoitukseen ja sen tulkintaan.

Lyhytkestoisen vuokraus- ja lyhytkestoiseen majoitustoimintaan liittyy taloyhtiöiden näkökulmasta useita oikeudellisia epäselvyyksiä, niin vuokra- ja yhtiöoikeudellisesti kuin rakennusoikeudellisestikin tarkasteltuna. Raja sen suhteen, mikä on asuinhuoneiston vuokrausta ja mikä sellaista lyhytaikaista majoitustoimintaa, joka on asuinhuoneisossa sallittua, on epäselvä. Se, milloin lyhytaikaista majoitustoimintaa on pidettävä ammattimaisena ja milloin ei-ammattimaisena toimintana, on myös epäselvää.

Rakennusvalvonta eri puolella Suomea tulkitsee rakennusoikeudellisia normeja eri tavalla. Tältä osin keskeiset ratkaistavat kysymykset koskevat sitä, milloin rakennusvalvonta vaatii asuinhuoneiston käyttötarkoituksen muutoksen lyhytaikaisen majoitustoiminnan harjoittamisen johdosta ja toisaalta sitä, milloin rakennusvalvonta katsoo kiinteistöllä useammassa huoneistossa harjoitettavasta lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta johtuen koko kiinteistöä käytettävän voimassa olevan kaavan ja rakennusluvan vastaisesti.

Koska lyhytkestoisen vuokraus- ja lyhytkestoisen majoitustoiminnan tulkintatilanteita ei ole ratkaistu sääntelyllä, ovat myös kiinteistönomistajat olleet pakotettuja saattamaan tulkintakysymyksiä lisääntyvässä määrin niin siviili- kuin hallintotuomioistuintenkin ratkaistavaksi. Tätä voidaan pitää Kiinteistöliiton käsityksen mukaan kestävämmänä suuntana.

Kiinteistöliitto pitää perusteltuna, että huoneistolta edellytetyt olennaiset tekniset vaatimukset ovat tiukemmat, kun kyse on majoitustoiminnasta. Sallitun satunnaisen lyhytkestoisen vuokraus- ja lyhytkestoisen majoitustoiminnan raja tulee säätää laissa.

Kiinteistöliitto on ehdottanut TEM:lle 24.3.2019 päivätyllä lausunnolla tulkintakysymysten ratkaisemiseen erilaisia vaihtoehtoja. Kiinteistöliiton lausunto on liitetty tämän lausuntoaineiston oheen.

7.12.2021

Kiinteistöliitto esittää, että KRL:ssa nimenomaisesti säädettäisiin, että asuinhuoneiston olennaisena käyttötarkoituksen vastaisena käyttönä pidetään sitä, jos asunnon vuosittainen käyttäjätahon määrä ylittää [8] käyttäjätahoa. Mikäli asuinhuoneiston vuosittainen käyttäjätahomäärä ylittäisi em. rajan, olisi kyse majoitustoiminnasta. Kyseessä olisi rakennusoikeudellisesti arvioituna käyttötarkoituksenmuutos.

Majoitustilojen ja asumiskäyttöön tarkoitettujen tilojen ominaisuudet poikkeavat toisistaan. Erot liittyvät mm. paloturvallisuusvaatimuksiin. Käyttötarkoituksen muuttamiselta tulisi edellyttää tiukempien teknisten vaateiden täyttämistä ennen toiminnan aloittamista.

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

Ehdotettujen muutosten osalta on välttämätöntä toteuttaa laajamittaisempaa vaikuttavuusarviointia. Kiinteistöliitto ei ota kantaa ehdotusten hintavaikutuksiin. Pidämme välttämättömänä muutosehdotusten taloudellisten vaikutusten arviointia ja sen arviointia, millaisia vaikutuksia muutoksilla on mm. erilaisten KRL:n piiriin kuuluvien palvelujen saatavuuteen.

Lopuksi

Kiinteistöliitto on ottanut kantaa lausunnossaan KRL:n kokonaisuudistukseen. Jos kokonaisuudistuksen sijasta päädytään edistämään maankäyttö- ja rakennuslain muuttamista osittaisuudistuksin, pidätämme oikeuden arvioida muutosehdotuksia osittaisuudistuksen näkökulmasta erikseen. Mahdollisissa osittaisuudistuksissa on toimitettava kussakin lakimuutosehdotuksessa uusi lausuntokierros.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti

Petri Pyly
johtava asiantuntija
(energia- ja ilmasto)

Anssi Väätäinen
rakennustekninen asiantuntija

Jenni Hupli
päälakimies, VT

Tapio Haltia
neuvontalakimies

24.3.2019

Työ- ja elinkeinoministeriö
työllisyys ja toimivat markkinat -osasto

TEM/158/00.04.01/2018

LAUSUNTO JAKAMISTALOUSTYÖRYHMÄN RAPORTTILUONNOKSESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry ja Kiinteistöliitto Uusimaa ry kiittävät mahdollisuudesta tulla kuulluksi otsikossa mainitussa asiassa.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliitto Uusimaa on suurin Kiinteistöliiton alueellisista kiinteistöyhdistyksistä ja edustaa yli 10 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 28 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä n. 14 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausunto

Työryhmän työn tavoitteena oli esittää vaihtoehtoisia ratkaisutapoja keskeisiin jakamistalouden toimintaympäristön haasteisiin, erityisesti liittyen ammattimaisen ja ei-ammattimaisen toiminnan rajanvetoon, työhön liittyvään veloitteiden hoitamisen helpottamiseen ja jakamistalouden säädösympäristön selkiyttämiseen muun muassa lyhytaikaista majoitustoimintaa koskien.

Me keskitymme lausunnossamme käsittelemään raporttiluonnoksessa esitettyjä vaihtoehtoisia ratkaisutapoja ja säädösympäristön selkiyttämistä vain lyhytaikaista majoitustoimintaa koskevan loppuraportin 8 luvun osalta. Lisäksi esitämme oman vaihtoehtoisen mallin lyhytaikaiseen majoitustoimintaan liittyvien ongelmien ja tulkintatilanteiden ratkaisemiseksi.

Lyhytaikaiseen majoitustoimintaan liittyvä säädösympäristö on erittäin epäselvä ja sääntelytarve on näkemyksemme mukaan ilmeinen.

24.3.2019

Epäselvästä säädösympäristöstä johtuen on usein vaikeaa tai jopa mahdotonta tietää, onko huoneiston käyttämisessä kyse asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) soveltamisalaan kuuluvasta asuinhuoneiston vuokrauksesta vai majoitus- ja ravitsemistoimintaa koskevan lain soveltamisalaan kuuluvasta majoitustoiminnasta.

Jos määrittely osataan tehdä, lähtökohta on, että sikäli kun on kyse AHVL:n mukaisesta asunnon vuokrauksesta, toiminta on sallittua. Jos määrittelyssä päädytään siihen, että huoneiston luovutuksessa on kyse majoitustoiminnasta, se joko on tai ei ole käyttötarkoitukseltaan asunnoksi määritellyssä tilassa sallittua. Epäselvää kuitenkin on milloin lyhytaikaista majoitustoimintaa saa harjoittaa asunnossa, milloin se ei ole asunnossa sallittua tai missä vaiheessa se muuttuu kielletyksi. Tilanteissa, joissa lyhytaikainen majoitustoiminta ei ole sallittua asunnossa, se on lähtökohtaisesti sallittua huoneistossa, jonka käyttötarkoitukseksi on määriteltä liikehuoneisto. **Raja sen suhteen, mikä on asuinhuoneiston vuokrausta ja mikä sellaista lyhytaikaista majoitustoimintaa, joka on asuinhuoneisossa sallittua, on epäselvä.**

Se, milloin lyhytaikaista majoitustoimintaa on pidettävä ammattimaisena ja milloin ei-ammattimaisena toimintana, on myös epäselvää. Taloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille ja osakkaille (sekä vuokranantajana toimiville osakkaille että muille osakkaille) on ensisijaisen tärkeää tietää, milloin lyhytaikainen majoitustoiminta yhtiössä on sallittua ja milloin ei.

Taloyhtiöissä yksi kiistoja aiheuttava asia on vesimaksut. Jos vedestä ei peritä mitatun kulutuksen, vaan henkilöluvun mukaista vesimaksua, jää useinkin epäselväksi, monestako henkilöstä lyhytaikaisen majoitustoiminnan kohdalla voidaan periä vesimaksut. Näin ollen turhia riitoja aiheutuu myös siitä, kun yhtiössä asuvat osakkaat kokevat joutuvansa ja joutuvatkin maksamaan lyhytaikaisten majoittajien käyttämästä vedestä silloin, jos huoneistoa käyttävien lukumäärä jää epäselväksi. Tarvitaan selkeä normisto, jotta vältetään asiaan liittyvät turhat riidat ja oikeudenkäynnit.

Toimijoiden kannalta tilanne on epätydyttävä myös sen osalta, että **rakennusvalvonta eri puolella Suomea tulkitsee normeja eri tavalla. Myös tältä osin tarvitaan tilanteen selkeyttämistä ja täten tulkinnan yhtenäistämistä.** Tältä osin keskeiset ratkaistavat kysymykset koskevat sitä, milloin rakennusvalvonta vaatii asuinhuoneiston käyttötarkoituksen muutoksen lyhytaikaisen majoitustoiminnan harjoittamisen johdosta ja toisaalta sitä, milloin rakennusvalvonta katsoo kiinteistöllä useammassa huoneistossa harjoitettavasta lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta johtuen koko kiinteistöä käytettävän voimassaolevan kaavan ja rakennusluvan vastaisesti.

Epäselvä säädösympäristö aiheuttaa taloyhtiöissä ristiriitoja vuokraustoimintaa ja / tai lyhytaikaista majoitusta harjoittavan ja yhtiön muiden osakkaiden välille. Myös yhtiön johto on epäselvästä säädöstilanteesta johtuen hankalassa välikädessä, kun heitä osakkaiden toimesta vaaditaan puuttumaan vuokranantajan / majoittajan toimintaan ja esimerkiksi ryhtymään toimiin hallintaanottomenettelyn käynnistämiseksi

24.3.2019

käyttötarkoituksen vastaisen käytön perusteella. Konsultoidessaan asiantuntijoita tilanne on pahimmillaan se, että kukaan ei osaa neuvoa yhtiön edustajia siinä, tulisiko heidän puuttua asunnossa tapahtuvaan toimintaan, tai onko tilanteeseen puuttuminen ja hallituksen varoituksen antaminen hallintaanotosta edes tilanteessa mahdollistakaan. Asiantuntijat, joilta isännöitsijät ja hallituksen jäsenet pyrkivät selvittämään toimintaedellytyksiä, joutuvat kertomaan säädösympäristön olevan niin epäselvä, että mitään takeita puuttumisedellytyksistä ei ole.

Emme pidä mahdollisena, että epäselvien kysymysten odotettaisiin tulevan vähitellen ratkaistuksi oikeuskäytännön kautta. Tämä olisi näkemyksemme mukaan liian hidas tapa saada ratkaisua edes asiassa kaikkein keskeisimpinä pitämiimme kysymyksiin. Tarvitaan nopeampi ratkaisu.

Katsomme, että kun oma vakituinen asunto tarjotaan vuokralle ajaksi, jona omistaja itse ei asuntoa tarvitse, tai niin, että vuokrataan huoneiston yhtä huonetta sellaisina aikoina, kun ollaan itse henkilökohtaisesti paikalla, tällaisen satunnaisen asunnon luovuttamisen tulee olla jatkossakin lähtökohtaisesti sallittua lyhytaikaista majoitustoimintaa tai sallittua asuinhuoneiston vuokrausta.

Yhtiöjärjestyksiin otetulla vuokrauskiellolla edellä mainittu asunnon luovuttaminen on voitu kuitenkin yhtiössä kieltää. Vuokrauskiellon ottaminen edellyttää kaikkien yhtiön osakkaiden suostumusta ja tästä johtuen kieltoa harvoin jälkikäteen saadaan yhtiöjärjestyksiin lisättyä.

Näkemyksemme mukaan asunnoksi määritellyssä huoneistossa ei tule harjoittaa jatkuvaa lyhytaikaista majoitustoimintaa, ja näin ollen muun kuin satunnaisen majoitustoiminnan tulee edellyttää sitä, että huoneiston käyttötarkoituksen tulisi ainakin jatkuvan hotellityyppisen majoitustoiminnan kohdalla olla liikehuoneisto.

Näiden selkeiden ääripäiden (toisena ääripäänä oman asunnon satunnainen majoitustoimintaan käyttäminen / vuokraus ja toisena jatkuva yksinomaan lyhytaikaisin majoitussopimuksin luovutettava huoneisto) väliin jäävät kuitenkin kaikki ne tulkinnanvaraiset tilanteet, joiden osalta on löydettävä selkeä määrittely. Pidämme erityisen tärkeänä lainsäädännön selkeyttämistä seuraavien kysymysten osalta:

- mikä on lyhytaikaista majoitustoimintaa?
- milloin asuntoa saa käyttää lyhytaikaiseen majoitustoimintaan?
- milloin lyhytaikainen majoitustoiminta ei ole asunnossa sallittua, eli milloin siihen voidaan puuttua asunto-osakeyhtiölain mukaisen hallintaanottomenettelyn keinoin?
- milloin lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta aiheutuvat häiriötilanteet oikeuttavat asunto-osakeyhtiön puuttumaan häiriöihin hallintaanottomenettelyn avulla?
- milloin rakennusvalvontaviranomainen vaatii asuinhuoneiston käyttötarkoituksen muutoksen lyhytaikaisen majoitustoiminnan harjoittamisen johdosta?

24.3.2019

- missä tilanteissa rakennusvalvonta katsoo kiinteistöllä useammassa huoneistossa harjoitettavasta lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta johtuen koko kiinteistöä käytettävän voimassaolevan kaavan ja rakennusluvan vastaisesti?

Raporttiluonnoksessa on esitetty, että merkitystä voitaisiin antaa tietyn vuosittaisen euromäärän (esimerkiksi 10.000 euron lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta saadun vuositulon) ylittymiselle tai vaihtoehtoisesti tietyn vuosittaisen (majoitus)vuorokausimäärän ylittymiselle. Pidämme molempia vaihtoehtoja ongelmallisina.

Tuloihin sidotun rajan ongelma olisi se, että taloyhtiöllä ei olisi mitään mahdollisuutta seurata toiminnasta kertyviä tuloja eikä saada tietoa euromääräisen rajan ylittymisestä. Majoitusvuorokausien määrän ylittymisen osalta pidämme ongelmallisena toisaalta vuorokausien määrän seuraamista, mutta erityisesti sitä, että on hankala tehdä kaikissa tilanteissa toimivaa selkeää rajaa asuinhuoneiston vuokrauksen ja asuinhuoneiston lyhytaikaisen majoitustoiminnan välille. Kun asuinhuoneiston vuokraus (vaikka koko vuodeksi) on kuitenkin sallittua, ongelmaksi muodostuisi se, miltä osin on kyse majoitusvuorokausista ja miltä osin AHVL:n soveltamisalaan kuuluvista salituista vuokrapäivistä.

On tärkeää, että tarkennuksia ja täsmennyksiä tehdään siten, että normit eivät jatkossakaan estä tai vaikeuta normaalia AHVL:n alaista asuinhuoneiston vuokrausta tai aiheuta uusia tulkintaongelmia toimialalle.

Vaihtoehtoinen ratkaisuesitys

Esitämme, että euro- ja majoitusvuorokausien sijaan asuinhuoneistossa sallitun vuokrauksen ja / tai majoitustoiminnan osalta ratkaiseva raja määriteltäisiin sallitun vuosittaisten käyttäjätahojen määrittelyn avulla.

Käyttötarkoitukseltaan asunnoksi määritellyssä huoneistossa sallittaisiin vuoden aikana esimerkiksi enintään 8 eri käyttäjätahoa. Tarkka sallitun käyttäjätahon määrä tulisi määritellä lainsäädännössä, mutta oman näkemyksemme mukaan enimmäismäärän tulisi olla jotain kuuden ja kahdentoista käyttäjätahon väliltä.

Esitämme, että raja olisi sama riippumatta siitä, vuokrataan asuntoa AHVL:n alaisilla sopimuksilla, vai onko kyse majoitustoiminnasta. Taloyhtiöissä ongelmalliseksi (turvattomuutta ja häiriöitä lisääväksi) koetaan se, että huoneiston käyttäjät yhtenäin vaihtuvat. Sillä, ovatko vaihtuvat käyttäjät vuokralaisia vai majoittujia ei sinänsä ole ratkaisevaa merkitystä. Asuntoa voisi käyttää sama käyttäjätaho vuokralaisena esimerkiksi koko tarkasteluajanjakson eli vuoden, toisaalta yksi käyttäjätaho voisi käyttää asuntoa majoitussopimuksen perusteella esimerkiksi vain vuorokauden tai yhden viikonlopun. Kun raja määriteltäisiin käyttäjätahojen perusteella ja olisi sama molemmissa tilanteissa, vältettäisiin tulkinnanvaraiset tilanteet tämän epäselvän (vuokrausta vai majoitusta) kysymyksen osalta.

24.3.2019

Käyttäjätahoja laskettaessa henkilöt, jotka yhdessä vuokraavat asunnon tai tekevät siitä majoitussopimuksen (tai jotka perheenjäsenenä käyttävät asuntoa samanaikaisesti vanhempiensa kanssa) olisivat yksi käyttäjätaho. Jos sama majoittuja käyttää samaa asuntoa toistuvasti useita kertoja vuodessa, häntä ei laskettaisi joka kerta eri käyttäjätahoksi, vaan hän olisi yksi käyttäjätaho kalenterivuoden aikaisten vuokraus tai majoituskertojen lukumäärästä riippumatta.

Rajaa näin määriteltäessä, emme näe taloyhtiöiden näkökulmasta tarpeelliseksi myöskään tehdä eroa ammattimaisen ja ei-ammattimaisen tahon vuokralle tai majoitukseen antamien käyttökertojen välille. Verotuksellisesti ja majoitus- ja ravitsemistoiminnassa edellytettyjen muiden velvoitteiden noudattamisen näkökulmasta asia toki tulee ratkaista. Asuinkerrostalossa käyttäjätahojen runsas vaihtuvuus aiheuttaa ongelmia muun muassa kiinteistöllä pysyvästi asuvien kotirauhan näkökulmasta, merkityksellistä ei sen sijaan ole niinkään se, onko asunnon luovuttajan toiminta ammattimaista vai ei-ammattimaista majoitustoimintaa.

Rajan määrittelemisen käyttäjätahojen mukaan ja määrän ollessa riittävän alhainen, tämä mahdollistaa jatkossakin hyvin ei-ammattimaisen satunnaisen majoittamisen, mutta estäisi runsaan vaihtuvuuden ja laajamittaisemman ammattimaisesti toimivien majoittajien toiminnan asunnoksi määritellyissä huoneistoissa ja kiinteistöillä. Ammattimaisten toimijoiden toiminnan estyminen olisi seurausta siitä, että ei ole kannattavaa hankkia asuntoja majoitustoimintaan asuinkerrostalosta, jos asunnoiksi käyttötarkoitukseltaan määritellyt huoneistoja saa lain mukaan luovuttaa vuoden aikana esimerkiksi vain 8:lle eri käyttäjätaholle.

Asunnoksi määritellyssä huoneistossa sallittua käyttäjätahojen määrää ei saisi ylittää kalenterivuoden aikana. **Jos määrä ylitettäisiin, kyse olisi käyttötarkoituksen vastaisesta käytöstä asunnoksi määritellyssä huoneistossa.**

Jotta asuntoa käyttävien eli erillisten käyttäjätahojen määrän rajan ylittymistä pystyttäisiin seuraamaan ja kontrolloimaan, esitämme, että asunto-osakeyhtiölakia (AOYL) muutettaisiin siten, että taloyhtiölle pitäisi etukäteen ilmoittaa, ketkä huoneistoon tulevat vuokralaisiksi / majoittuvat huoneistoon. Tämä ilmoitusvelvollisuus olisi riippumaton siitä, minkä kestoisesta asumisesta on kyse.

Taloyhtiöt pitävät joka tapauksessa jo tällä hetkellä talonkirjaa, jonne kirjataan yhtiössä asuvat osakkeenomistajat ja vuokralaiset, sikäli kun nämä ovat vapaaehtoisesti ilmoituksen huoneistoon muuttamisesta yhtiölle tehneet. Esitämme, että ilmoitusvelvollisuus taloyhtiölle säädettäisiin pakolliseksi.

Ilmoitusvelvollisuuden sisällöksi esitämme tietoa kaikista huoneistoon muuttavista / majoittuvista henkilöistä 1) nimet, 2) syntymäajat, 3) kansalaisuus ja 4) vuokrauksen tai majoittautumisen aika. Vuokrauksen aikana ilmoitettaisiin joko se, että sopimus on toistaiseksi voimassa oleva tai se, että sopimus on määräaikainen ja päättyy päivänä X. Majoittujien osalta ilmoitettaisiin majoitussopimuksen mukainen asunnossa majoittumisen kesto.

24.3.2019

Esitämme, että samalla ilmoitusvelvollisuus säädettäisiin pakolliseksi myös osakkeenomistajana yhtiössä itse asuville.

Asunnon käyttäjätahojen määrän ylittymistä olisi helppo seurata, määrittely olisi selkeärajainen, eikä riitoja aiheuttavia turhia tulkintatilanteita syntyisi sen suhteen, onko kyse vuokrauksesta vai majoitustoiminnasta. Käyttäjätahoja koskevan rajan ollessa sama, tämän tulkinnan tekeminen olisi taloyhtiöiden näkökulmasta tarpeetonta. Sama koskisi myös rajanvetoa ei-ammattimaisen ja ammattimaisen toiminnan välillä. Lisäksi yhtiö saisi tiedon siitä, keitä ja kuinka monta henkilöä huoneistossa asuu, joka puolestaan mahdollistaisi vesivastikkeiden asianmukaisen perinnän.

Lainsäädännön muutostarve

Kysymystä siitä, tarvittaisiinko kokonaan uusi laki tai mihin lakiin täsmennykset tulisi sijoittaa, arvioimme seuraavasti:

Mielestämme kokonaan uutta lakia ei tarvita. Sen sijaan tarvitaan asunto-osakeyhtiölain muutos koskien osakkaan ilmoitusvelvollisuutta yhtiölle. Ilmoitusvelvollisuuden keskeinen sisältö olisi 1) osakkaan velvollisuus ilmoittaa taloyhtiölle se, että hän itse muuttaa yhtiöön asumaan, 2) se, että hän on vuokrannut huoneiston ja hänen vuokralaisensa muuttaa taloyhtiöön asumaan ja 3) se, että hän on luovuttanut huoneiston majoitussopimuksen nojalla ja majoittujat käyttävät huoneistoa majoittumiseen tiettyä ajanjaksona. Ilmoitettavien tietojen tarkempaa sisältöä koskeva esityksemme edellä on pitkälti sama kuin matkustajailmoituksen sisältö.

AOYL:n mukaisia hallintaanottooperusteita tulisi muutoksen johdosta näkemyksemme mukaan myös täsmentää seuraavasti (8 luvun 2 pykälän 1. momentin kohdan 3 loppuun tulisi lisätä seuraava lause:) ...osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta, tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta. **Käyttötarkoituksen vastaisena käyttönä pidetään vuosittaisen sallitun käyttäjätahojen määrään ylittämistä asuinhuoneistossa.**

Lisäksi esitämme samalla säädettäväksi, että jos asunnossa sallittu käyttäjätahojen määrä ylitetään, toiminnan harjoittaja on isännänvastuussa ja hän vastaa majoittujien taloyhtiölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

Asunnossa sallitun vuosittaisten käyttäjätahojen tarkka määrä tulisi näkemyksemme mukaan määritellä edellä tarkemmin kuvatuksi maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). Esitämme lisäksi, että MRL:n 125 §:ssä myös nimenomaisesti todettaisiin, että asuinhuoneiston olennaisena käyttötarkoituksen vastaisena käyttönä pidetään sitä, jos asunnon vuosittainen käyttäjätahon määrä ylittää (esimerkiksi) 8 käyttäjätahoa. Tämä selkeyttäisi asiaa ja yhtenäistäisi myös rakennusvalvonnan tulkintoja eri puolella Suomea.

24.3.2019

Yksittäiset huomiot

Kiinnitämme lopuksi vielä huomiota seuraaviin yksittäisiin loppuraportissa esitettyihin ratkaisuvaihtoehtoihin:

- Emme pidä hyvänä, emmekä mahdollisenakaan ajatusta säätää yhtiön mahdollisuudesta muuttaa osakkaan huoneiston yhtiöjärjestyksessä määriteltyä käyttötarkoitusta vastoin huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan omaa suostumusta
- AHVL mahdollistaa jo nykyisellään lyhyiden vuokrasopimusten tekemisen ja laki mahdollistaa myös kalustettujen asuntojen vuokrauksen. Näin ollen emme pidä tarpeellisena erikseen säätää, että AHVL:n soveltamisala koskisi myös asumista tilapäisemmän lyhytaikaisen majoitustoiminnan. Katsomme, että määrittely ei selkeyttäisi säädösympäristöä.
- Raporttiluonnoksen sivulla 45, kohdassa 8.5. on virheellisesti todettu ” *Asunto-osakkeiden haltuunotosta tai hallituksen valtuuttamisesta haltuunottoon päätetään yhtiökokouksessa määräenemmistöpäätöksellä eli kahden kolmasosan määräenemmistöllä.*” Osakkeita ei haltuunoteta, vaan huoneisto, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden hallintaan otetaan, eikä asiasta päätetä 2/3 määräenemmistöllä, vaan yhtiökokouksen yksinkertaisella äänten enemmistöllä.

Kunnioitavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Virpi Hienonen
vanhempi lakiasiantuntija

Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Katriina Sarekoski
johtava lakimies