

15.8.2024

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/9120/2024

LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON ASETUKSISTA RAKENTAMISESTA JA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSASETUKSEN ERÄIDEN PYKÄLIEN KUMOAMISESTA

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. Alueellisilla kiinteistöyhdistyksillä on jäsenenä yli 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä yli 24 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Valtioneuvoston asetus rakentamisesta

Kommentit valtioneuvoston asetukseen

Nykyinen maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) on annettu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla. Rakentamisesta säännellään 1.1.2025 lukien rakentamislain (751/2023). Maankäyttö- ja rakennusasetuksesta on tarpeen kumota rakentamista koskevat pykälät ja antaa kokonaan uusi valtioneuvoston asetus rakentamisesta rakentamislain nojalla.

Osa asetuksen rakentamista koskevista pykälästä on siirretty lain tasolle rakentamislakiin, joten niistä ei ole tarpeen enää siirtää asetustasolla. Osasta pykälästä ei ole tarpeen säätää enää muista syistä. Asetus annettaisiin rakentamislain 63, 64, 65, 92, 96, 97, 127, 128 ja 185 §:n nojalla.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman tavoite kaavoitus-, lupa- ja valitusprosessien sujuvoittamisesta ja nopeuttamisesta toteutuu. Pidämme tärkeänä hallinnollisen taakan ja byrokratian keventämistä sekä normienpurkua.

Rakentamista koskevan asetussäätelyn toimivuuteen on kiinnitettävä huomiota erityisesti siitä syystä, että rakentamisen luvitusäätely muuttuu 1.1.2025. Rakentamislainsa lupamuotoja on karsittu merkittävästi nykyisestä maankäyttö- ja rakentamislainsa. Rakentamislainsa löytyykin rakentamisen osalta vain yksi

15.8.2024

varsinainen lupatyyppi eli rakentamislupa. Lupa-arviointi on kaksivaiheinen jakautuen sijoittamisen edellytysten ja toteuttamisen edellytysten tarkasteluun.

Rakennusasetusluonnoksen säännökset vastaavat perustelumuistion mukaan sisällöllisesti pääosin voimassa olevassa maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säänneltyä. Kiinteistöliitto pitää rakentamisasetusluonnosta lähtökohtaisesti kannatettavana.

Tarkennusehdotuksemme asetusluonnokseen ovat seuraavat:

Asetusluonnoksen 1 §:n tiedottamista ja kuulemista koskeva ehdotus on kannatettava. Pykälä vastaa pitkälti nykyisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:ä. Käytettäessä kuntalain 108 §:n mukaista ilmoitusta ja erityisesti julkaistaessa ilmoitus yleisessä tietoverkossa, tulisi kiinnittää erityistä huomiota tiedon helppoon löydettävyyteen tietoverkosta. Tältä osin huomautuksemme koskee asetusluonnoksen kaikkia pykäläiä, joissa on vastaava viittaus kuntalain 108 §:n mukaisen ilmoituksen käyttämisestä tiedoksiantotapana.

Asetusluonnoksen 2 §:ssä säädetään kuulemisesta poikkeamista maisematyölupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevaa rakentamislupaa koskevan hakemuksen johdosta. Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että luonnosta tulee täsmentää lisäämällä 1. momenttiin tiedoksiantotapa. Oletettavasti tiedoksianto voitaisiin toimittaa tavallisena tiedoksiantona.

Lisäksi esitämme harkittavaksi, tulisiko naapurin kuulemiselle esitettyä 7 vuorokauden vähimmäismääräaika hieman pidentää. Sama huomautuksemme koskee asetusluonnoksen kaikkia pykäläiä, joissa on vastaava vähimmäismääräaika naapurin kuulemiselle.

Kommentit perustelumuistioon

Kiinteistöliiton lausunnossa mainitut huomautukset asetusluonnokseen tulee huomioida myös perustelumuistion soveltuvissa kohdissa.

Lisäksi pidämme tärkeänä, että rakennusrasitteita (9§) koskevassa perustelumuistio-osuudessa annettaisiin edes yleisluontoisesti ohjausta rasitesopimuksessa huomioitavista minimiehdoista.

Kiinteistöliiton kokemusten mukaan rasitejärjestelyjä tehdään tyypillisesti rakennusvaiheessa ja hyvin usein elinkaaren aikaiset sopimusehdot puuttuvat rasitesopimuksista kokonaan tai merkittävilta osin. Pidämme hyvänä, jos perustelumuistiossa ohjattaisiin kiinnittämään rasitesopimuksissa huomiota myös elinkaarenaikaisista kunnossapito-, hoito- ja uusimisvelvoitteista sopimiseen.

Muita huomioita

Ei muita huomioita.

15.8.2024

Valtioneuvoston asetus maankäyttö- ja rakennusasetuksen eräiden pykälien kumoamisesta

Kommentit kumoamisasetukseen

Osa maankäyttö- ja rakentamisasetuksen rakentamista koskevista pykälistä on siirretty lain tasolle rakentamislakiin, joten niistä ei ole tarpeen enää säätää asetustasolla. Osasta voimassa olevan asetuksen pykälistä on tarkoitus säätää uudessa rakentamisasetuksessa, joten ne esitetään kumottavaksi (kuten 48, 56, 65, 66, 73, 80, 81, 86, 88 §). Pykälät 4, 57, 58, 59, 82, 83, 84 ja 85§:t esitetään kumottavaksi, sillä rakentamislaista puuttuu valtuussäännös säännösten antamiseen rakentamisasetuksessa. Muilta osin maankäyttö- ja rakentamisasetus jäisi voimaan.

Asetus on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2025.

Kiinteistöliitto kannattaa asetusluonnosta.

Kommentit kumoamisasetuksen perustelumuistioon

Ei lausuttavaa perustelumuistioluonnoksesta.

Muita huomioita

Ei muita huomioita.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT

Petri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)

Anssi Väätäinen
rakennustekninen asiantuntija