

16.10.2024

Eduskunnan ympäristövaliokunta
Asia: HE 101/2024 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI RAKENTAMISLAIN MUUTTAMISESTA JA ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

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 vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

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

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Hallituksen esityksen sisältö

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi 1.1.2025 voimaan tulevaa rakentamislakia sekä maankäyttö- ja rakentamislakia, jonka nimike muuttuu mainittuna ajankohtana alueidenkäyttölakiksi. Lisäksi ehdotetaan muutettavaksi ympäristönsuojelulakia ja viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annettua lakia.

Esityksen mukaan ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisveloitteesta rakentamisen eri osapuolille aiheutuvaa taakkaa kevennettäisiin ja lupamenettelyä sujuvoitettaisiin. Rakennusten hiilijalanjäljen sääntelyn soveltamisalaa supistettaisiin siten, että soveltamisalasta poistuisivat esimerkiksi pientalot ja laajamittaisesti korjattavat rakennukset. Ilmastaselvityksen laatimisveloite ei koskisi myöskään laajennuksia. Lupamenettelyä sujuvoitettaisiin siten, että rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitettaisiin vasta loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastaselvityksellä. Raja-arvoa annettaessa voitaisiin ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvon alittaminen on erityisen vaikeaa esimerkiksi rakennuksen ominaispiirteiden tai sijainnin vuoksi.

Materiaaliseloste korvattaisiin pääpiirustustasoisella rakennustuoteluettelolla. Luettelon laatimisesta aiheutuvaa taakkaa vähentää sisältöön tehtävien rajoitusten lisäksi myös ilmastaselvityksen soveltamisalaan tehtävät supistukset. Luettelo olisi esitettävä rakentamislupaa haettaessa, jos rakennukselle on

16.10.2024

laadittava esityksen mukaan ilmastaselvitys ja päivitettävä loppukatselmusta varten keskeisten rakennusaikaisten muutosten osalta. Osa rakentamislupahakemukseen nykyisin liitettävistä tiedoista tulisi esittää vain, jos siihen on perusteltu syy. Rakentamislupahakemuksen liitteiden laajuuden osalta palattaisiin nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen menettelyyn.

Lainsäädäntöön lisättäisiin uusi puhtaan siirtymän teollisuutta koskeva sijoittamislupa sekä pitkän kokeilun jälkeen pysyvä mahdollisuus myöntää rakentamislupa ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Purkamisluvan edellytyksiä selvennettäisiin ja kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön vähintään kymmenen vuotta omistaman asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamista helpotettaisiin tilanteissa, joissa rakennus on niin huonossa kunnossa, ettei sitä voida enää käyttää. Rakentamislupahakemusten käsittelylle säädettäisiin määräaika sekä seuraamukset määräajan laiminlyömisestä. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu kumottaisiin. Museoviranomaisten valitusoikeutta rajattaisiin valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin, mutta valitusoikeus säilyisi edelleen laajempaa kuin nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) valitusoikeus vastaisi maankäyttö- ja rakennuslaissa olevaa sääntelyä.

Esitys liittyy pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman tavoitteeseen muuttaa rakentamislakia siten, että hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee.

Lisäksi lakeihin tehtäisiin joitakin pääosin lakiteknisiiä korjauksia.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto kiittää ympäristövaliokuntaa mahdollisuudesta lausua esityksestä. Otamme lausunrossamme kantaa vain jäsenistömme kannalta merkityksellisiin esityksiin.

17 § Rakennusjärjestys

Esitys täsmentää jossain määrin rakennusjärjestyksen sekä rakentamislain 42 §:ssä säädetyn rakentamislupakynnyksen suhdetta sekä sitä, mistä rakennusjärjestyksen määräyksillä voidaan määrätä.

Kiinteistöliitto pitää edelleen tärkeänä sitä, että rakentamislupakynnystä täsmennettäisiin lailla. Tältä osin lausumme tarkemmin esityksen 42 §:n kohdalla.

38 § Rakennuksen vähähiilisyyys

Kiitämme hallituksen esitystä rakennuksen vähähiilisyysspykälän soveltamisalan muuttamisesta. Pidämme hyvin tärkeänä ja kannatettavana asiana, että korjaus- ja muutostyöt sekä kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen ja rakennuksen laajentaminen on kokonaisuudessaan jätetty pykälän soveltamisalan ulkopuolelle ja niiltä ei siten vaadita ilmastaselvitystä.

16.10.2024

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

Lisäksi pidämme erittäin tärkeänä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden piiriin säädetty velvollisuus huolehtia 1. momentissa tarkoitetuille rakennuksille rakentamislupavaiheessa laadittavasta vähintään pääpiirustustasoisesta rakennustuoteluettelosta ei koske korjaus- ja muutostöitä.

Sen sijaan emme edelleenkään kannata hiilikädenjäljen sisällyttämistä 38 § ja ilmastaselvitykseen. Hiilijalanjäljen laskentaan liittyy epävarmuuksia, mutta näkemyksemme mukaan hiilikädenjälkeen liittyy vielä enemmän epävarmuutta. Kiinteistöliitto esittää, ettei ilmastaselvitykseen tässä kohtaa sisällytettäisi lainkaan hiilikädenjäljen laskentaa. Esimerkiksi Ilmastopaneeli on tuonut esille raportissaan, ettei puurakentamisen aito ja todellinen ympäristövaikutus ole itsestään selvä asia ja nykyisillä käytännöillä puurakentamisen lisäyksen vaikutukset hiilinieluihin voivat olla ongelmallisia Suomen ilmastotavoitteiden saavuttamisen näkökulmasta seuraavina vuosikymmeninä¹. Mielestämme hiilikädenjäljen laskenta vaatii vielä merkittävää kehitystyötä, jotta se voisi tarjota luotettavaa informaatiota osana ilmastaselvitystä.

38a § Hiilijalanjäljen raja-arvo

Uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvovaatimuksen ulkopuolelle on suljettu korjaus- ja muutostyöt, kerrosalaan laskettava tilan lisääminen sekä rakennuksen laajentaminen. Kiinteistöliitto kannattaa esitystä tältä osin varauksetta ja pitää soveltamisalan rajoittamista välttämättömänä.

Huomionarvoista on, että uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitetaan esityksen mukaan vasta loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastaselvityksellä. Esitys on lähtökohtaisesti kannatettava, mutta vaatii esitettyä tarkempaa punnintaa niiden tilanteiden hallitsemiseksi, ettei raja-arvovaatimuksen alittamiseen päästä. Mahdollisia seuraamuksia vaihtoehtoiseen on harkittava tarkoin. Poikkeamatilanteiden hallintaa on arvioitava paitsi rakentamislain korjaussarjojen jatkovalmistelun, myös asuntokauppalaan päivitystyön yhteydessä. Seuraamusten rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittumatta jäämisestä ei tule jäädä asuntokauppalaan 2. luvun tarkoittamassa

¹ Ilmastopaneeli, raportti 3/2022. Metsät ja ilmasto: Hakkuut, hiilinielut ja puun käytön korvaushyödyt. Saatavilla: <https://www.ilmastopaneeli.fi/wp-content/uploads/2022/05/ilmastopaneelin-raportti-3-2022-metsat-ja-ilmasto-hakkuut-hiilinielut-ja-puun-kayton-korvaushyodyt.pdf>

16.10.2024

uudisrakentamisessa rakennushankkeeseen ryhtyvän eli asunto-osakeyhtiön, sen osakkaiden ja/tai ostajien kontrolle.

Mitä uudisrakennusten hiilijalanjäljen raja-arvoon tulee, kannatamme edelleen uudisrakennusten raja-arvo-ohjauksen käyttöönoton myöhentämistä. Ehdotamme, että pykälän 38a § soveltaminen aloitettaisiin aikaisintaan vuoden 2027 alusta lähtien alla olevien perusteluiden vuoksi.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD) edellyttää kaikille uudisrakennuksille raja-arvo-ohjausta vasta vuodesta 2030 lähtien². Vuoteen 2027 mennessä jäsenvaltioiden pitää direktiivin vaatimusten mukaisesti asettaa uudisrakennusten hiilijalanjäljen tavoitearvot vuodesta 2030 lähtien ja julkaista suunnitelma raja-arvojen tulevaisuuden kehityksestä.

Uusi rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuo tarpeen tarkastella rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia ja mahdollisesti kehittää nykyistä energialaskentaa. Mahdolliset muutokset energialaskentamenetelmässä vaikuttaisivat käytönajan energiankäytön laskennallisiin päästöihin ja tätä kautta hiilijalanjäljen raja-arvo-ohjaukseen. Riskinä on alkuvuodesta 2025 annettavien raja-arvojen vanhentuminen jo kesällä 2026, jolloin uudistetun EPBD:n toimeenpano pitää olla valmis. Raja-arvojen tasoista säätäminen irrallaan EPBD:n toimeenpanosta lisää riskiä myös sille, ettei aitoa energialaskennan kehittämistä voida tehdä, koska jo annetut raja-arvot on kytketty nykyisiin laskentasäätöihin.

Näin ollen uudisrakennusten raja-arvoja ei pidä antaa ja ottaa käyttöön esitetyllä aikataululla, vaan raja-arvojen määrittely pitää toteuttaa yhdessä EPBD:n toimeenpanon kanssa.

Jos uudisrakennusten raja-arvo-ohjauksen käyttöönottoa siirrettäisiin, antaisi se nykyistä paremman mahdollisuuden arvioida myös sitä, millä tavoin raja-arvot kannattaisi asettaa. Nyt vaikuttaa siltä, että ajatukset asetettavista raja-arvoista tarkoittaisivat päällekkäistä sääntelyä erityisesti rakennusten energiatehokkuuden ja käytönajan päästöjen osalta. Rakennusten energiatehokkuutta pitää jatkossakin ohjata rakentamislain 37 §:n perusteella. Suomessa rakennusten käytön ajan päästöt ovat käytännössä osa EU:n päästökauppasektoria, joka ohjaa päästövähennyksiä, eikä niihin vaikuta yksinkertaistetut laskennalliset rakennuksen hiilijalanjälkitarkastelut.

Mielestämme päällekkäisiä ohjauskeinoja ei saa hyväksyä, koska riskinä on kustannustehottomat ratkaisut ilman todellisia uusia päästövähennyksiä ja kilpailun vääristäminen esimerkiksi energiaratkaisujen osalta. Raja-arvojen asettamisessa on otettava huomioon vain ne osatekijät, jotka eivät vielä ole päästöohjauksen piirissä. Esimerkiksi päästökaupan piirissä olevat osatekijät, kuten esimerkiksi rakennuksissa käytettävä sähkö ja kaukolämpö, on rajattava raja-arvo-ohjauksen ulkopuolelle.

² Uudistettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi 1275/2024. Saatavilla: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/?uri=CELEX:32024L1275>

16.10.2024

Pidämme myös huolestuttavana asiana sitä, että käynnissä olevaa hiilijalanjäljen raja-arvojen valmistelutyötä on lähdetty perustamaan esiselvitystyöhön, jossa esiintyy merkittäviä epätarkkuuksia ja valittu tarkastelutapa ei ole kaikilta osiltaan soveltuva huomioitaessa työn tavoitteet.

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

Esitetty hiilijalanjäljen laskentatapa voi johtaa jopa vääriin päätöksiin päästöjen vähentämisen kannalta. Tällaisesta saatiin hetki sitten käytännön esimerkki, jossa kyseistä menetelmää oli käytetty vertailtaessa eri lämmitystapoja (Keski-Uusimaa 20.1.2024³ ja 24.1.2024⁴). Keskimääräisten energiamuotojen päästökertoimien käyttämisen seurauksena oli ilmeisen virheellinen vertailun lopputulos. Laskentamenetelmää kehitettäessä pitäisi huomioida se, että sitä käytetään muulloinkin kuin vain rakentamislupaa haettaessa – myös tilanteissa, joihin se ei oikeasti sovellu. Näin ollen laskentamenetelmä ei voi olla irrallaan reaalielämästä.

Ongelmallista on myös se, että vuositason keskimääräiset ominaispäästökertoimet eivät pysty ottamaan huomioon vuoden sisällä tapahtuvaa ominaispäästökertoimien vaihtelua. Tämä osaltaan lisää riskiä ohjata yksinkertaistetulla laskennalla jopa vääriin suuntaan päästöjen vähentämisen näkökulmasta (Pylsy et al. 2020⁵). Laskentamenetelmän kehittämistyössä pitäisi huomioida nykyistä paremmin myös vuoden sisäinen vaihtelu.

Emme siis näe mitään syytä kiirehtiä asiassa ja tinkiä lainsäädännön korkeasta laatutasosta. Jos tavoitteena on ottaa rakentamislaitilla uudisrakennuksille hiilijalanjäljen raja-arvot käyttöön vuoden 2026 alussa, pidämme sitä epärealistisena aikatauluna.

39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Kiinteistöliitto kannattaa 2. momentin osalta esitettyä muutosta, jolla poistettaisiin materiaaliselosteen laatimisvelvoite. Materiaaliseloste korvattaisiin kokonaisuudessaan tuoteluettelolla, josta säädettäisiin 38 §:ssä rakennuksen vähähiilisyden kohdalla.

³ Keski-Uusimaa 20.01.2024. Saatavilla: <https://www.keski-uusimaa.fi/paikalliset/6496774>

⁴ Keski-Uusimaa 24.01.2024. Saatavilla: <https://www.keski-uusimaa.fi/paikalliset/6506425>

⁵ Pylsy, P. Lylykangas, K. Kurnitski, J. 2020. Buildings' energy efficiency measures effect on CO2 emissions in combined heating, cooling and electricity production. Saatavilla: <https://doi.org/10.1016/j.rser.2020.110299>

16.10.2024

42 § Rakentamislupa

Kiinteistöliitto kannattaa 42 §:n osalta esitettyä lisäystä siitä, että rakentamislupaa vaatii yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta.

Vaikka rakentamislain muutosesitys täsmentää rakennusjärjestyksen roolia rakentamislupakynnyksen määrittäjänä, pitää Kiinteistöliitto edelleen tärkeänä rakentamislupakynnyksen tarkentamista laissa. Luvanhakijoiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta on välttämätöntä, että rakennushankkeeseen ryhtyviä kohdellaan valtakunnallisesti yhdenvertaisesti myös rakennuslupakynnystä arvioitaessa.

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

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

Pidämme erittäin tärkeänä, että esimerkiksi siirtyminen kaukolämpöön tai ilmalämpöpumpun asentaminen ei edellytä rakentamislupaa. Kunnille ei tule säätää mahdollisuutta määrittää näitä hankkeita rakentamislupaa edellyttäväksi rakentamisjärjestyksellä.

43 b § Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

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

56 § Purkamisluvan edellytykset

Kiinteistöliitto kannattaa 2. momentin esitystä siltä osin kun purkumateriaalin uudelleenkäyttö- tai kierrätysvaadetta on kevennetty.

Nostamme kuitenkin huolenamme esiin, että 2. momentin 1-kohdassa säädetty vaatimus ”rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet

16.10.2024

suurimman osan arvostaan” osoittautunee käytännössä liian tiukaksi edellytykseksi tarkastelun kattaessa koko kunnan alueen. Pidämme tärkeänä, että säännöstä täsmennettäisiin koskemaan kunnan suppeampaa osaa. Ehdotammekin 1-kohdan korvaavaksi muotoiluksi ”rakennus sijaitsee kunnan alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan”. Tai vaihtoehtoisesti pitäydyttäisiin rakentamislain nykyisessä muotoilussa, jonka mukaan ”rakennus sijaitsee alueella...”.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota, että asunto-osakeyhtiöiden ja muiden vastaavien yhtiöiden vakavista maksukyvyttömyystilanteista seuraavien konkurssien ennakoidaan lisääntyvän tulevaisuudessa. Näiden kohteiden konkurssimenettelyt ovat haastavia paitsi konkurssilain soveltamisen näkökulmasta, myös rakentamislain purkamisluvan näkökulmasta. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiön konkurssissa konkurssipesä voi hylätä vähäarvoista varallisuutta ja on tulkinnanvaraista, voisiko tämä varallisuus muodostua esimerkiksi huonokuntoisesta rakennuksesta. Riippuen konkurssin etenemisestä, tällaisen huonokuntoisen rakennuksen purkamista voidaan tulkintatilanteessa joutua arvioimaan rakentamislain purkamislupaa koskevan sääntelyn kautta ja/tai jätelain mukaisena jätteenä ja ko. lain mukaisten vastuiden ja velvoitteiden näkökulmasta.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että rakentamislain purkamislupasääntely ei estä tai rajoita taloyhtiöiden hallittua alasajoa selvitystilamenettelyn avulla tapahtuvan yhtiön purkamisen tai konkurssimenettelyn avulla.

Lisäksi esityksen 4. momentissa on huomioitu kunnan mahdollisuus myöntää purkamislupa suojellulle rakennukselle paitsi kunnan omistamalle, myös kuntaomisteisen yhtiön omistamalle rakennukselle. Kiinteistöliitto kannattaa esitystä tältä osin. Sen sijaan suhtaudumme varauksellisesti esitykseen siltä osin kun purkuluvan saannin edellytykseksi asetetaan se, että em. taho on omistanut kohteen vähintään 10 vuotta. Pitkä omistusaikaedellytys uhkaa lisätä epätarkoituksenmukaisesti kuntien ylläpitovelvoitteita.

61 § Rakentamislupahakemus

Esityksen tarkoituksena on keventää rakentamislupahakemuksen hallinnollista taakkaa rajaamalla lupaan sisällytettävien tietojen määrää ja laatua. Lisäksi rakentamislupa-asioiden osalle rakentamislupahakemukseen liitettävillä tiedoilla edellytettäisiin jatkossa perusteltua syytä. Syyn tulee perustelujen mukaan liittyä rakentamislupahakemuksen käsittelyyn ja sen käsittelyssä vaadittaviin tietoihin.

Säännöksen keventäminen ehdotuksen mukaisesti on näkemyksemme mukaan lähtökohtaisesti kannatettava muutos. Laissa säädettyä perusteltua syytä laajemman selvitysaineiston vaatimiseen tulisi kuitenkin avata perustelutekstiä laajemmin.

16.10.2024

68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

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

Pidämme erittäin tärkeänä seurata tarkoin rakentamislupaprosessien kokonaiskestoa. Nähdäksemme on tärkeää seurata, että esitetyn säännöksen tavoite toteutuu, eikä sitä pyritä kiertämään esimerkiksi kieltäytymällä ruuhkatilanteissa hakemusten tai niiden täydennysten vastaanottamisesta, vaatimalla ilmeisen perusteettomasti täydentävää liiteaineistoa taikka selvityksiä tai ilmeisen perusteettomia kieltopäätöksiä tekemällä. Tahtotilan tulisi nähdäksemme ilmetä selvästi lainvalmistelu- ja käsittelyaineistosta.

Toteamme lopuksi, että säännöksen voimaantulolle esitettyä siirtymäaika voidaan pitää kannatettavana. Säännöksen esitetään tulevan voimaan 1.1.2026.

69 § Erityissuunnitelman toimittaminen

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

71, 82, 83, 84, 86, 93, 94, 109, 110, 112, 122 §

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä ym. pykälien pääosin teknisestä tarkentamisesta.

179 § Valitusoikeus rakentamisluvasta

Esityksellä valitusoikeutta rakentamisluvasta supistettaisiin ja rakentamislain valitusoikeuksien laajentamisesta luovuttaisiin. Valitusoikeus kumottaisiin sellaiselta rekisteröidyltä yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeus muutettaisiin vastaamaan

16.10.2024

maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ää. Museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin suojeltaviin rakennuskohteisiin.

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

181 § Valitusoikeus toteuttamisluvasta

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

182 § Valitusoikeus purkamisluvasta

Esityksellä valitusoikeus kumottaisiin sellaiselta rekisteröidyltä yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeus muutettaisiin vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ää. Museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin rakennuksiin. Näkemyksemme mukaan esitys valitusoikeuden supistamisesta ja ELY-keskusten valitusoikeuden rajaamisesta MRL 192 §:ää vastaavaksi on erittäin kannatettava.

183 § Valitusoikeus maisematyöluvasta

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

Muita huomioita

Kiinteistöliitto esittää, että termi *laajamittainen korjaus* määriteltäisiin rakentamislain määritelmiä koskevassa 2 §:ssä. Termi on merkittävä rakentamislain veloitteiden tunnistamiseksi korjaushankkeissa. Tällä hetkellä termi on määritelty pykälässä 14 (Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus), josta se on hankalasti löydettävissä.

Hallituksen esitys sisältää myös esityksen alueidenkäyttölain 131 §:ksi, joka sääntelee rakentamislupahakemusta siirtymäajalla eli käytännössä 1.1.2025-31.12.2025. Kiinteistöliitto esittää muutosta säännöksen 3. momentin 5-kohtaan (lisäysehdotus **lihavoidulla**): ”pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta **toimenpidealueen osalta**”. Tällä muutoksella tuotoilu vastaisi rakentamislaisissa säädettyä edellytystä korjaushankkeessa. Muutos on välttämätön, jotta selvitysveloitteet säilyvät korjaushankkeiden lupaprosessissa kohtuullisina myös siirtymäajalla.

16.10.2024

Lopuksi Kiinteistöliitto toteaa, että rakentamisen laatuun voidaan vaikuttaa olennaisesti myös vastuusääntelyllä. Pidämme valitettavana sitä, että päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskeva sääntelyehdotus poistettiin lopullisesta esityksestä. Aika näyttää, saavutetaanko rakentamislain 98 §:ssä säädetyllä myötävaikutusvelvollisuudella tavoiteltuja laatua parantavia vaikutuksia. Asunto-osakeyhtiökentän näkökulmasta on tärkeää, että asuntokauppalain päivittämishanke käynnistyy ja tässä yhteydessä perustajaosakkaan vastuusääntelyä saadaan tilaajamyönteisesti vahvistettua. Toimialalla on myös käynnistynyt YSE 1998 -ehtojen kolmivuotinen päivityshanke, joka tulee toteutuessaan vaikuttamaan myös korjaushankkeiden läpivientiin. Näiden hankkeiden jälkeen on mahdollista arvioida tarkemmin, tarvitaanko vielä rakentamislain puolelle tilaajan asemaa parantavaa vastuusääntelyä. Asunto-osakeyhtiökenttä toimii korjaushankkeissaan kertarakentajan lailla, eikä omaa riittävää neuvotteluasemaa urakkasopimusehtojen parantamiseksi.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
lakiasianjohtaja, VT

Petri Pylsy
johtava asiantuntija (ilmasto ja energia)

Anssi Väätäinen
rakennustekninen asiantuntija