

13.10.2022

Eduskunnan talousvaliokunta

Asia: HE 139/2022 vp

LAUSUNTO RAKENTAMISLAISTA JA SIIHEN LIITTYVISTÄ LAEISTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 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.

Kiinteistöliiton lausunto Tässä vaiheessa lainsäätämisen prosessia Kiinteistöliitto kiinnittää talousvaliokunnan huomiota seuraaviin, asunto-osakeyhtiöiden ja vuokraloyhteisön kannalta merkittäviin havaintoihin ja muutostarpeisiin Rakentamislaista:

1. Laajat asetuksenantovaltuudet voivat johtaa asetuksilla säätämiseen ja vaikeuttavat osaltaan asianmukaisen vaikutusarvioinnin tekemistä.
2. Vastuusäntelyä täsmennettävä ja tarkkailtava, johtaako lakimuutos tosiasiallisesti siihen, että ns. pääurakoitsija ottaa kantaakseen päävastuullista toteuttajaa koskevat tehtävät.
3. Laajamittainen korjaus ja tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen toteutettavuus määriteltävä laissa määritelmien kohdalla.
4. Rakennuksen vähähiilisyys – vaatimus ilmastaselvityksen tekemisestä poistettava laajamittaisen korjauksen osalta.
5. Rakentamislupakynnys säädettävä ja asetettava tarkkarajaisesti merkittävimpien korjaushankkeiden osalta (sisältäen mm. lämmitysmuodon vaihdosremontit). Lupaprosessiin on säädettävä palvelulupaus.
6. Purkavan uusrakentamisen esteet on poistettava – purkamisluvan edellytyksiä tulee keventää.
7. Sähköinen huoltokirja kannatettava, ei lakisäätöistä tiedonsiirtovelvoitetta viranomaisen tietojärjestelmään.
8. Lyhytkestoisen majoitustoiminnan rajat säänneltävä laissa, olennaisia teknisiä vaatimuksia tiukennettava käytettäessä huoneistoa lyhytkestoiseen majoitustoimintaan.
9. Osittaisen loppukatselmuksen käyttöä tulee rajoittaa nykyisestä.

13.10.2022

Kiinteistöliitto tulee täydentämään lausuntoaan myös muilla näkökulmilla ympäristövaliokuntakuulemisen yhteydessä.

Kiinteistöliitto lausuu yllä mainituista kehitystarpeista tarkemmin seuraavaksi tässä lausunnossa.

1. Laajat asetuksenantovaltuudet voivat johtaa asetuksilla säätämiseen ja vaikeuttavat osaltaan vaikutusarviointia

Kiinteistöliitto on aktiivisesti osallistunut maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistukseen mm. Rakentamisen jaoston jäsenenä sekä lausunnonantajana. Keväällä 2022 tehty poliittinen päätös luopua kokonaisuudistuksesta ja siirtyä rakentamisen ja alueiden käytön osalta eriytettyyn lainsäädäntömalliin osin muutetulla aikataululla on vaikutuksiltaan merkittävä. Aikataulusyistä johtuen Rakentamislakiin ennen sen antamista liittyvä osallistaminen ja vuorovaikutus ovat jääneet valitettavan suppeiksi. Virallista lausuntokierrosta Rakentamislaista ei järjestetty. Lausuntopalautteen kerääminen merkittävistä lainsäädäntöhankkeista vasta eduskuntakäsittelyvaiheessa harvemmin johtaa laadukkaan ja aikaa kestävän lainsäädännön vahvistamiseen.

Lainsäädäntöprosessin ollessa nyt loppusuoralla Kiinteistöliitto tekee lähinnä muutaman merkittävimmän noston lakiehdotuksesta tai sen kehittämistarpeista.

Kiinteistöliitto kiinnittää ensinnäkin huomiota siihen, että Rakentamislaki nojautuu merkittävässä laajuudessa asetuksenantovaltuuksiin. Kiinteistöliitto esittää yleisenä huolenaan, että asetuksenantovaltuudet ovat liian laveat. Veloitteiden tulisi perustua riittävän yksilöityyn lainsäädäntöön.

Laaja-alaiset ja epätäsmälliset asetuksenantovaltuudet vaikuttavat kahtalaisesti. Ensinnäkin lausunnonantajat joutuvat kommentoimaan Rakentamislakia ja siihen liittyvää lainsäädäntöä (ml. rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskeva lainsäädäntö) puuttuvin tiedoin.

Toisekseen laveat asetuksenantovaltuudet hankaloittavat asianmukaisten vaikutusarviointien tekemistä. Hallituksen esityksen vaikuttavuusarvioinnissa on nostettu arvioinnin epävarmuustekijöiden liittyvän mahdollisten vaikutusten toteutumiseen ja siihen, kuinka merkittäviksi vaikutukset muodostuvat. Vaikutusten arviointia hankaloittaa esityksen mukaan rakentamisen ohjauksen laaja-alaisuus ja monikerroksisuus sekä lakiin sisältyvät joustavat käsitteet. On selvää, että laveat asetuksenantovaltuudet ja puuttuva tieto asetusten sisällöstä heikentävät myös mahdollisuuksia toteuttaa asianmukaista lainsäädännön vaikutusarviointia.

Erittäin huolestuttavana on pidettävä sitä, että taloudellisten vaikutusten selvittäminen on osoittautunut paikoin erittäin haasteelliseksi. Hallituksen esityksen mukaan taloudellinen vaikutusarviointi on ollut mahdotonta haastateltujen vedotessa liikesalaisuuksiin. Vastuusääntelyn osalta vaikutuksia rakentamisen kokonaiskustannuksiin ei myöskään ole pystytty luotettavasti

13.10.2022

selvittämään. Lainsäädäntöhankkeissa asianmukainen vaikutusarviointi on kuitenkin perusedellytys lain säätämiseksi.

2. Vastuusäntelyä täsmennettävä ja seurattava joka tapauksessa toteutuuko ns. pääurakoitsijalle asetettava päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu käytännössä

Yleistä

Kiinteistöliitto pitää erittäin kannatettavana esitystä siitä, että rakennushankkeen onnistumiseen liittyvää vastuuta jaettaisiin Rakentamislain nykyistä tasapuolisemmin. Erittäin kannatettavana Kiinteistöliitto pitää kokonaan uuden päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun (95§) sisällyttämistä Rakentamislakiin.

Sääntelyehdotuksen 1. momentin mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi nimetä rakennuskohteen toteuttamista varten päävastuullisen toteuttajan. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse tehtävistä. Ehdotuksen mukaan rakentamishankkeessa voi olla vaihteittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja.

Ehdotuksen 2. momentin mukaan päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamislupaan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta.

Ehdotettu päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu on erittäin karsittu versio lausuntokierroksella olleeseen kaavoitus- ja rakentamislakiluonnokseen (KRL-luonnos) nähden, joka olisi toteutuessaan tuonut rakennushankkeen eri osapuolille 5 vuoden lakisääteisen vastuun. Kiinteistöliitto olettaa, että Rakentamislain osalta on valmisteluvaiheessa konsultoitu oikeusministeriötä sen varmistamiseksi, että sääntelyratkaisu niin lain kuin sen perustelujen osalta ei mene kielletysti yksityisoikeudellisen sopimisen ja yksityisoikeudellisen vastuusäntelyn tontille. Kiinteistöliitto lausuu tästä lähtökohdasta sääntelyehdotuksesta tarkemmin seuraavaa:

Ehdotettu toteutusvastuu edellyttää tilaajalta viime kädessä vahvaa neuvotteluasemaa

Huomionarvoista on, että ehdotettu 95 §:n 1. momentti antaa lähtökohtaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvälle oikeuden, mutta ei velvollisuutta päävastuullisen toteuttajan nimeämiseen. Valittu sääntelyratkaisu on ollut tarpeen allianssin käyttömahdollisuuksien turvaamiseksi. Kiinteistöliitto pitää sinällään tärkeänä, että valittava säädösratkaisu mahdollistaa allianssin käytön rakentamishankkeissa.

Allianssin mahdollistava sääntelyratkaisu toisaalta merkitsee väistämättä sitä, että pääurakoitsijalle tai päätoteuttajalle nimettävä päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu ei ole automaatio. Sääntelyehdotus vahvistaa

13.10.2022

rakennushankkeeseen ryhtyvän tahon oikeusasemaa käytännössä eli tuo muutoksen nykytilaan vain, jos päävastuulliseksi toteuttajaksi onnistutaan nimeämään eli sopimaan pääurakoitsija.

Kyse on mitä suurimmassa määrin sopimusvapauden piiriin kuuluvasta asiasta. Eri toimijoilla on erilaiset mahdollisuudet vaikuttaa sopimuksen sisältöön. Sääntelyehdotus uhkaa johtaa käytännössä hyvin erilaiseen lopputulokseen paitsi rakennushankkeeseen ryhtyvän omien tarpeiden, etenkin neuvotteluaseman perusteella.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että lakisääteistä suojaa eniten tarvitsevat tahot eli yksityishenkilöt ja asunto-osakeyhtiöt eivät kertarakennuttajina käytännössä omaa neuvotteluasemaa rakennushankkeista neuvotellessaan. Jos käy niin, että urakoitsijakenttä ei ole valmis lakisääteistä toteutusvastuuta vastaanottamaan rakennushankkeeseen ryhtyvän tarjouspyynnössä esittämästä edellytyksestä huolimatta, uhkaa päävastuullisen toteuttajan tehtäväkenttä jäädä rakennushankkeisiin ryhtyvien hoidettavaksi ja kaavailtu lisäsuoja toteutumatta.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä tarkastella ja seurata, ryhtyvätkö ja missä laajuudessa urakoitsijat ottamaan tehtäviä kantaakseen eri rakennuttajaryhmien kohdalla. Jos jatkotarkastelu osoittaa, että säädetty lisäsuoja käytännössä jää merkittävässä määrin toteutumatta suojaa erityisesti tarvitsevien luonnollisten henkilöiden tai asunto-osakeyhtiöiden kohdalla muusta kuin näiden kertarakennuttajien omasta aloitteesta johtuen, Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä käynnistää toimet lainsäädännön tiukentamiseksi suojaamaan laajemmin näitä eniten suojaa tarvitsevia.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusäännös vaatii tarkentamista

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä täsmentää ehdotusta joka tapauksessa mm. seuraavasti:

- Perustelutasolla tulisi todeta nykyistä selkeämmin toteutusvastuun olevan vastuuta rakennusvalvontaviranomaiselle.
- Samoin on tärkeä määrittää perusteluissa, mitä vastuu tarkoittaa. Oletettavasti vastuulla tarkoitetaan suoritusvastuuta.
- Perusteluissa tulee täsmentää myös se, minkä ajan puitteissa päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu voi toteutua. Oletettavasti on tarkoitettu toteutusvastuun liittyvän rakentamisvaiheeseen eli tältä osin viittaus esim. 105 §:n 2. momenttiin olisi riittävä. Ko. säännösehdotuksen mukaan rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön alkamisesta ja päättyy loppukatselmukseen.
- Ehdotus koskisi vain rakentamisluvan alaisia hankkeita. Rakentamislupakynnys on rakentamisen vastuusääntelyn soveltumisen suhteen siten kriittinen. Jotta vastuusääntelyn soveltuvuus olisi helposti ennakoitavaa, tulee rakentamislupasääntelyä täsmentää tarvittaessa asetuksin siten tarkkarajaiseksi, että kuntakohtainen harkintavalta

13.10.2022

lupakynnyksestä ja siten myös rakentamisen vastuun soveltumisesta vähenee. Huomionarvoista on, että kuntien intressissä voi resurssisyydestä olla lupakynnyksen korottaminen, joka toteutuessaan merkitsisi sitä, että merkittäviäkin korjaushankkeita uhkasi jäädä Rakentamislaisissa säädetyn toteutusvastuusuojan ulkopuolelle.

- Perusteluissa oleva maininta ”vakuuksia ei edellytettäisi” tulisi poistaa. Lause on omiaan sekoittamaan uuden sääntelyehdotuksen sisältöä ja relaatiota päävastuullisen toteuttajan ja rakennusvalvonnan välillä.

Huomionarvoista on, että päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuussa ja tähän vastuuseen saattamisessa on rakennusvalvonnalla tärkeä rooli rakentamista valvovana tahona. Rakennusvalvonta on esityksessä jatkossakin suhteutettua valvontaa. Rakennusvalvonnalla on mandaatti määrätä laadittavaksi mm. laadunvarmistusselvitys (111§), pidettäväksi viranomaistarkastuksia (113§) ja asiantuntijatarkastuksia (114§) jne. Kiinteistöliitto korostaa, että päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuulla on tosiasiallista vaikuttavuutta viime kädessä, jos myös rakennusvalvonta käyttää sen käytettäväksi säädettyjä, rakennusvalvontaan liittyviä työkaluja ja niiden avulla todella pystytään havainnoimaan ja puuttumaan havaittuihin toteutuksenaikaisiin virheisiin ja epäkohtiin.

3. Laajamittainen korjaus ja tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen toteutettavuus määriteltävä laissa määritelmien kohdalla

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että laajamittainen korjaus -termin määritelmä siirrettäisiin 14 §:n 2. momentista määritelmiä koskevaan 2§:n. Määritelmän sisältöön Kiinteistöliitolla ei ole huomauttamista. Samoin määritelmässä tulisi määritellä selkeästi ”teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa oleva”.

Molemmat omat termejä, joihin viitataan useammassa yhteydessä ja niiden määrittelyn pitää olla selkeitä ja helposti ymmärrettävää. Määritelmät tulee myös löytää helposti ja loogisesti mielellään 2 §:ssä säädettyjen määritelmien joukosta.

4. Rakennuksen vähähiilisyys – vaatimus ilmastaselvityksen tekemisestä poistettava laajamittaisen korjauksen osalta

Rakentamislaisissa ehdotetaan tuovaksi rakentamisen sääntelyyn uusi asia: rakennuksen vähähiilisyys (38 §). Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tarkasteluihin liittyy hyvin paljon epävarmuutta, kuten eri tahot useassa yhteydessä ovat tuoneet esille. Vähähiilisyiden arviointimenetelmässä asioita joudutaan yksinkertaistamaan ja tekemään rajauksia, jolloin sen tuoma arvo erityisesti laajamittaisten korjausten yhteydessä jää kyseenalaiseksi.

Laajamittaisten korjausten osalta ilmastaselvitys ei tuo merkittäviä päästövähennyshyötyjä, eikä lisäarvoa rakennuksen omistajalle. Laajamittaisesti

13.10.2022

korjattavan rakennuksen perusratkaisut määrittelevät osaltaan myös korjausratkaisuja. Ennen kaikkea merkittävimmät olemassa olevan rakennuskannan ympäristövaikutukset syntyvät rakennusten energia- ja tehotehokkuuden parantamisesta, jota ohjattaisiin jo esityksen 37 §:n perusteella. Suomessa käytönajan energiankäyttö on lähtökohtaisesti jo osa EU:n laajuista päästökauppasektoria, jonka päästöjä ohjataan päästökaupan kautta. Nyt esitetty ilmastaselvitysvaatimus laajamittaisille korjauksille on näin ollen päällekkäistä sääntelyä. Lisäksi arviointimenetelmän soveltuvuus korjaushankkeisiin vaatisi mielestämme lisäselvityksiä.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä poistaa vaatimus tehdä ilmastaselvitys laajamittaisen korjauksen tapauksessa.

5. Rakentamislupakynnys säädettävä tarkkarajaisesti ja asetettava tarkoin, lupaprosessiin säädettävä palvelulupaus

Sääntelyuudistuksen tavoitteena on yksinkertaistaa rakentamisen lupajärjestelmää mm. luopumalla toimenpideluvasta ja ilmoitusmenettelystä. Jatkossa rakentamista ohjaisi rakentamislupa. Tavoitetta järjestelmän yksinkertaistamisesta voidaan sinällään pitää lähtökohtaisesti kannatettavana. Kiinteistöliitto toteaa kuitenkin, että ehdotusten käytännön vaikutukset jäävät kuitenkin epäselviksi ilman alun perin kaavailtuja alueidenkäytön säännösten kehitystoimia ja on jopa mahdollista, että lopputulos kääntyy osin tavoitteiden vastaisiksi.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että rakentamislupakynnys säädetään ja asetetaan tarkoin. Luvanhakijoiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta on välttämätöntä, että rakennushankkeeseen ryhtyviä kohdellaan valtakunnallisesti yhdenvertaisesti myös rakennuslupakynnystä arvioitaessa. Rakennuslupakynnystä tulisi säädellä ehdotettua huomattavasti tarkkarajaisemmin ja tarvittaessa asetuksenantovaltuudella sekä lain perusteluilla täsmentäen.

Lupakynnyksen korottamistavoitteesta huolimatta muutosehdotus voi tarkoittaa korjausrakentamisen luvituksen kannalta jopa sitä, että yhä useampi sellainen taloyhtiöiden kannalta merkittävä hanke, joka on aikaisemmin voitu käsitellä kevyemmässä toimenpidelupaprosessissa, saattaa siirtyä rakentamislupaprosessin piiriin. Rakentamislupaprosessissa on tiukemmat edellytykset luvan hyväksymiselle sekä laajemmat selvitysvelvollisuudet. Uhkana on, että lupakäytännöt monimutkaistuvat ja prosessit hidastuvat, varsinkin kun rakentamislupahakemuksen yhteydessä toimitettavien pakollisten liitteiden kohdalla ei ole lainkaan otettu huomioon rakennuskohteiden erilaisuutta. Rakentamislain perusteluissa tulisi selkeästi todeta, kuuluvatko taloyhtiössä esim. yksittäisen huoneiston kosteus- ja sisäilmakorjaukset rakentamisluvan piiriin vai ei. Rakentamislupavaade nostaa rakennushankkeeseen ryhtyvän kustannuksia asiassa. Näitä kustannusvaikutuksia tulisi tutkia tarkemmin. Jos yksittäiset

13.10.2022

kosteus- ja sisäilmakorjaukset olisivat rakentamisluvan alaisia, on otettava kantaa siihen, tarkoittaisiko se myös sitä, että noudatettavaksi tulisivat muun muassa ehdotuksen pykälät koskien rakentamislupaa, erityissuunnitelmia ja kelpoisuusvaatimuksia. Jos nämä korjaukset kuuluvat rakentamisluvan piiriin, tulee rakennuslupaprosessien tehokkaalle hoidolle loppupeleissä turvata riittävät viranomaisresurssit. Esimerkiksi kosteus- ja sisäilmakorjaukset ovat pääsääntöisesti akuutteja korjaustoimenpiteitä, joiden lupakäsittelyn 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. Kiinteistöliiton mielestä olisi tärkeää vieläkin selkeyttää perustelujen kohtaa siltä osin, ettei nykytilaa olla millään muotoa muuttamassa esimerkiksi lämmitystaparemonttien osalta. Pidämme tärkeänä, ettei esimerkiksi siirtyminen kaukolämpöön tai ilmalämpöpumpun asentaminen edellytä rakentamislupaa. Tämä tulisi todeta myös lakiesityksen perusteluissa.

Mitä tulee ehdotetun rakentamisluvan kaksivaiheisuuteen, toteaa Kiinteistöliitto lyhyesti seuraavaa:

Esityksen mukaan kunta voisi jatkossa myöntää rakentamisluvan hakijan pyynnöstä 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 korjausrakentamisen näkökulmasta 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 laatusella maalilla kuin aiemminkin ei lupakynnystä ylittäisi. Sen sijaan suojellun rakennuksen julkisivun värin muuttaminen lupakynnyksen ylittäisi ja kynnys voisi ylittyä myös muun kuin suojelukohteen väriytyksen muuttamisella, jos muutos voisi vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan”.

13.10.2022

Kiinteistöliitto esittää lisäksi, että rakentamislupaprosessiin tulisi säätää palvelulupaus.

6. *Purkavan uusrakentamisen esteet on poistettava – purkamisluvan ehdotettuja edellytyksiä tulee keventää*

Rakennusten purkaminen mahdollistaa paitsi purkavaa uusrakentamista, myös lisä- ja täydennysrakentamista. Purkava uusrakentaminen, kuten myös lisä- ja täydennysrakentaminen helpottavat taloudellisesti taloyhtiöitä niiden viedessä läpi rakennusten laaja-alaisia korjaus- ja perusparannushankkeita. Purkava uusrakentaminen merkitsee asunto-osakeyhtiöiden kohdalla yleensä myös jopa merkittävää lisärakentamista.

Kaupunkirakenne tiivistyy purkavan uusrakentamisen sekä lisä- ja täydennysrakentamisen avulla. Purkava uusrakentaminen sekä lisä- ja täydennysrakentaminen, jotka tukevat kaupungistumista ja kaupunkirakenteen tiivistymistä ovat erittäin tärkeitä keinoja ilmastonmuutoksen torjunnassa.

Purkavan uusrakentamisen osalta merkittävin lainsäädännöllinen este poistettiin 2019 voimaan tulleella asunto-osakeyhtiölain muutoksella. Lakimuutoksen mukaan purkava uusrakentaminen ei enää vaadi kaikkien osakkaiden suostumusta, vaan päätös voidaan tehdä 4/5 määränemmistö päätöksin.

Huomionarvoista on, että taloyhtiökentällä on yhä useammin havaittu, ettei rakennusten peruskorjaukseen saada pankkirahoitusta tai jos saadaan, rahoitusta saadaan vain osaan hankkeesta. Taantuvien alueiden asunto-osakeyhtiöt ja niiden osakaskunta on haastavassa tilanteessa. Käytännössä muutama osakas voi kannatella koko yhtiön taloutta. Rakennusten purkaminen, maapohjan luovutus ja yhtiön lakkauttaminen ovat ääri ratkaisuja, joihin lainsäädännön tulisi tarjota mahdollisuudet sekä yhtiön että sen osakkaiden velkavastuun katkaisemiseksi.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että Rakentamislaisissa purkamisluvan edellytyksiä laajennetaan kattamaan myös tilanteita, joissa rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot taikka rakennus sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Purkua ei tule kuitenkaan näissäkään tapauksia sitoa ehdotetusti merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöä tai kierrätystä koskevaan vaateeseen. Taloyhtiökentällä purku koskee erittäin huonokuntoisia rakennuksia, joiden kohdalla vaatimus mm. merkittävästä purkumateriaalien uudelleenkäytöstä jää jo lähtökohtaisesti täyttymättä. Esitystä tulee keventää poistamalla merkittävä purkumateriaalien uudelleenkäyttöä ja kierrätystä koskeva edellytys. Purun yhteydessä toteutettavaksi tulee joka tapauksessa esityksen 16 §:ssä säädetty purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys. Luvan hakijan on myös selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä 56§:n 3. momentin mukaisesti.

13.10.2022

Myös säädöksessä esitetty vaihtoehtoinen edellytys ”rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta” on tulkinnanvarainen ja vaatii joko poistoa tai muokkausta. Onko mahdollista, että tarkoituksena olisi ollut säätää ”rakennukselle ei ole enää osoitettavissa sen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä”? Käyttötarkoituspohdinnan täytyy liittyä joka tapauksessa kiinteistön voimassa olevaan käyttötarkoitukseen. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöille ei tule asettaa velvollisuuksia selvittää käyttötarkoituserämuutosten vaihtoehtoja ennen purkulupaa.

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

Kiinteistönomistajan kannalta vapaaehtoisen purkamisen tavoitteena on katkaista hallitusti rakennuksen huoltovelvoitteet ja siirtää maanomistus tai maanvuokraoikeus kolmannelle. Jos purkamisluvan edellytykset viedään liian tiukoiksi, kärjistää se näiden taloyhtiöiden ja osakaskunnan tilannetta entuudestaan. Jos yhtiöllä ja sen osakkailla maksuvaraa ei kertakaikkisesti ole, rakennukset jätetään tyhjilleen rappeutumaan ja yhtiöltä katoavat johtohenkilöt, ei esimerkiksi esitetyllä hylätyn rakennuksen omistajan velvoitteella saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta (145§) taikka viranomaisen rakennusta koskevalla purkukehotuksella (141§) ole käytännössä kaivattua vaikutusta. Velvoitteiden täyttäminen edellyttää rahaa, jota asunto-osakeyhtiöillä tai sen osakkailla ei ole. Kiinteistönomistajalähtöistä purkamista tulisi näissä erityistilanteissa tukea kevennetyin purkamisedellytyksin.

7. Sähköinen huoltokirja kannatettava, ei lakisääteistä tiedonsiirtovelvoitetta viranomaisen tietojärjestelmään

Kannatamme ehdotettua vaatimusta niin sanotulle sähköiselle huoltokirjalle. Pidämme perusteltuna, että rakennuskohteen omistaja vastaa lähtökohtaisesti ns. huoltokirjan ajantasaisuudessa rakennuksen elinkaaren aikana. On kuitenkin välttämätöntä, että ei aseteta lakisääteistä vaatimusta siirtää huoltokirjan tietoja viranomaisen tietojärjestelmään (rakennetun ympäristön tietojärjestelmään). Tämä periaate on nimenomaisesti lausuttuna säännösehdoituksen perusteluissa.

Tärkeää olisi kuitenkin saada määriteltyä tietomalli digitaalisen käyttö- ja huolto-ohjeen tietorakenteelle, jotta tietojen siirtäminen olisi helppoa eri rajapintojen yli rakennuksen omistajan näin halutessa.

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

13.10.2022

8. Lyhytkestoisen majoitustoiminnan rajat säänneltävä laissa, olennaisia teknisiä vaatimuksia tiukennettava käytettäessä huoneistoa lyhytkestoiseen majoitustoimintaan.

Olennot tekniset vaateet liittyvät kiinteästi kohteen käyttötarkoitukseen ja sen tulkintaan.

Lyhytkestoiseen vuokraustoimintaan 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 asuinhuoneistossa sallittua, on epäselvä. Se, milloin lyhytaikaista majoitustoimintaa on pidettävä ammattimaisena ja milloin ei-ammattimaisena toimintana, on myös epäselvää.

Rakennusvalvonnat eri puolella Suomea tulkitsevat 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. Huomionarvoista on, että asunto-osakeyhtiön intressissä ei välttämättä ole ryhtyä rakennus- ja yhtiöoikeudellisen käyttötarkoituksen muutoksiin.

Koska lyhytkestoisen vuokraus- ja lyhytkestoisen majoitustoiminnan tulkintatilanteita ei ole ratkaistu sääntelyllä, ovat 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. Emme pidä riittävänä näinkin periaatteellisen kysymyksen säätämistä asetustasolla.

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

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

13.10.2022

9. Osittaisen loppukatselmuksen käyttöä tulee rajoittaa nykyisestä

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennuslupaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottettavaksi. Jos rakennustyö on vähäiseltä kesken, voidaan turvautua osittaiseen loppukatselmukseen.

Esityksen 123§ sääntelee osittaista loppukatselmusta. Esitys vastaa sisällöllisesti nykyisin voimassa olevaa sääntelyä. Esityksen perustelujen mukaan ”Lähtökohtaisesti rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen loppukatselmusta. On kuitenkin tilanteita, joissa rakennus on turvallista ottaa käyttöön, vaikka se on vielä vähän kesken. Olennaista olisi, että tehtynä olisi katselmuksella, rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset, kuten esimerkiksi...”

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä etenkin asunto-osakeyhtiömuotoisten uudiskohteiden osalta sitä, että perustelut muotoiltaisiin nykyistä ja esitettyä tiukemmin osittaisen loppukatselmuksen pitoedellytysten suhteen. Kiinteistöliiton lakineuvonnassa nimittäin käsitellään usein asuntokauppalakiin liittyviä, perustajaosakkaan virhevastuutapauksia, joiden alkujuuri on käytännössä siinä, että osittaiseen loppukatselmukseen ja sen jälkeiseen käyttöönottoon on edetty valitettavasti aivan liian kevyesti eli rakennuksen ollessa vähäistä suuremmassa määrin kesken.

Kiinteistöliitto vaatiikin lain perustelujen tiukentamista. Perusteluista tulisi selvästi ilmetä ehdoton pääsääntö, jonka mukaan loppukatselmuksen edellytyksenä on rakennustyön loppuunsaattaminen asianmukaisesti. Perusteluissa tulisi todeta myös, että osittaisen loppukatselmuksen tulee olla *erittäin* poikkeuksellista ja rajautua tapauksiin, joissa tekemättä on *laadultaan ja laajuudeltaan erittäin vähäisiä viimeistelyitä*.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT

Petri Pylsy
johtava asiantuntija, DI
(energia ja ilmasto)