

25.06.2020

Ympäristöministeriö  
**Lausuntopalvelu.fi**

Lausuntopyyntö  
VN/13141/2020

## ASIA: LAUSUNTO INVESTOINTIEN TEHOKAS LUPAMENETTELY SÄÄDETYN AIKARAJAN PUITTEISSA -SELVITYKSESTÄ

Suomen Kiinteistöliitto ry (**Kiinteistöliitto**) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi selvityksestä.

### Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratyöyhtiöitä. Alueellisten jäsenyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 29 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä (mm. opiskelija-asuntoyhteisöjä).

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 15 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

### Yleistä selvityksestä

Selvitystyössä on tutkittu mahdollisuuksia rajata investointeihin liittyvien lupamenettelyjen viranomaistoimintojen käsittelyaika yhteensä enintään vuoteen. Lähtökohtana on ollut lupaprosessien ja – päätösten laadun säilyttäminen vähintään nykytasolla. Investointihankkeella tarkoitetaan selvityksessä erityyppisiä investointitilanteita eli uuden toiminnan aloittamista ja olemassa olevan toiminnan merkittävää muuttamista.

Selvityksen mukaan pisimmät lupakäsittelyajat liittyvät ympäristölupiin ja kaivoslupiin. Lupakäsittelyjä voidaan nopeuttaa eri keinoin. Käsittelyajan sääntely voisi perustua esimerkiksi käsittelyajan arvioimiseen ja siitä tiedottamiseen taikka lupakäsittelyn määräajasta, ajan laskemissäännöistä, poikkeamismahdollisuuksista sekä määräajan ylityksen seuraamuksista säätämiseen. Selvityksessä on kuvattu, miten eri vaihtoehdot voitaisiin toteuttaa ja minkälaisia vaikutuksia niillä olisi toiminnanharjoittajiin, viranomaisiin ja asianosaisiin.

Jos investointihankkeen kaikki luvat halutaan rajata käsiteltäviksi yhdessä vuodessa, tulisi ns. yhden luukun lakia ja sen piiriin kuuluvien erillislakien lupamenettelyjä selvityksen mukaan yhdentää huomattavasti nykyistä pidemmälle.

Selvityksessä nostetaan esiin, että lainsäädännön muuttamisen ohella on useita muitakin keinoja lyhentää lupakäsittelyjen kestoja kuten ohjauksen ja

25.06.2020

käsittelyprosessien parantaminen, viranomaisyhteistyön lisääminen ja erikoistuminen, ennakkoneuvonnan vahvistaminen sekä hakemuksen sähköisten käsittelyjärjestelmien integraatio.

**Kiinteistöliiton lausunto**

Kiinteistöliitto lausuu asiasta keskittyen ennen kaikkea maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaiseen luvitukseen.

*Yleistä*

Harkittaessa investointeihin liittyvien lupamenettelyjen viranomaistoimintojen kehittämiseen liittyvää sääntelytarvetta, tulee huomioon ottaa käynnissä oleva MRL:n kokonaisuudistustyö. MRL:n kokonaisuudistustyössä ollaan kehittämässä mm. rakentamisen luvitusta toisaalta vähentämällä lupatyyppejä, mutta myös tiukentamalla lupakynnystä. MRL:n kokonaisuudistustyössä tullaan sääntelemään myös rakennusvalvonnan järjestämiseen liittyvistä kysymyksistä. Kaikilla näillä muutoksilla tavoitellaan rakennuslupaprosessin tehostamista.

Kaikessa viranomaistoiminnassa ja sen kehittämisessä tulisi keskiössä olla ensinnäkin digitaalisuus. Sähköinen lupajärjestelmä on välttämätöntä tehokkaalle, yhden luukun toimintaperiaatteeseen nojautuvalle viranomaisprosessille. MRL:n rakentamisen luvituksen puolella Lupapiste.fi-palveluun liittyneitä kuntia on tähän mennessä hieman yli 60 %. Lisäksi osalla kunnissa on käytössä omia sähköisen asioinnin järjestelmiään. Osa viranomaista tulee hyödyntämään yhden luukun digitaalista palvelukerrosta.

Toisekseen, viranomaisen lupatoiminnan kehittämisessä tulisi huomioida asiakaslähtöisyys digitaalisen asiointimahdollisuuden kehittämistä ja käyttöönottoa laajemminkin. Asiakaslähtöisyyttä voidaan merkittävästi parantaa säätämällä viranomaisluvituksen palvelulupaus. Kiinteistöliitto kannoittuu lausuntopyynnöissä esitettyihin kysymyksiin lyhyesti seuraavasti:

Kiinteistöliitto ei pidä riittävänä lainsäädännön (ja MRL:n) kehittämistä siten, että luvan myöntämismenettelyä koskeviin säännöksiin lisättäisiin vain viittaussäännös hallintolain 23 §:n. Hallintolain 23 § sisältää vaatimuksen hallintoasian viivytyksettömästä käsittelystä. Lisäksi säännöksen mukaan viranomaisella on velvollisuus esittää asianosaiselle arvio päätöksen antamisajankohdasta, mutta vain asianosaisen pyynnöstä. Viittaussäännöksen vaikutus jäisi lähinnä informatiiviseksi. (4.2)

Kiinteistöliitto pitää parempana ratkaisuna sitä, että sääntelyä kehitettäisiin siten, että yhteysviranomaiselle asetettaisiin velvollisuus ilmoittaa määräaika hakijalle. Lisäksi lakiin tulisi sisällyttää määräaikoja ja niitä koskevat seuraamukset. (4.3)

Määräaikoja säänneltäessä on huomioitava määräaikojen lisäksi määräaikojen laskeminen, käsittelyajan laskeminen, määräaikojen pidentämisen / pidentymisen perusteet sekä seuraamukset luvanhakijalle ja viranomaiselle määräaikojen ylittämisestä. On tietysti selvää, että esimerkiksi hakijan oma viivästys täydennysaineiston toimittamisessa tai muu laiminlyönti eivät voi koitua viranomaisen vahingoksi.

25.06.2020

Mitä viivästyksen seuraamuksiin tulee, Kiinteistöliitto pitää kannatettavana sen selvittämistä, mitkä taloudelliset vaikutukset esimerkiksi lupamaksun pienentämisellä viivästystilanteissa olisi. Selvityksen mukaan seuraamus voisi määräytyä viivästyskuukausikohtaisesti tai kiinteällä prosenttimäärällä.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että päätöksenteon aikataulu muutoksineen tulee myös asianosaisten ja laajemmin kansalaisten tietoon viranomaisen internetsivuilla. Tiedon avulla asiaan osalliset voivat varata tarvittavat resurssit päätöksen ja sen vaikutusten selvittämiseen sekä jatkotoimiin. (5)

Selvityksen luvussa 6 on lisäksi läpikäyty muita kuin lakisääteisiä keinoja, jotka osaltaan edistäisivät luvitusmääräajan saavuttamista. Kiinteistöliitto pitää näiden keinojen kehittämistä joka tapauksessa tärkeänä. Erittäin tärkeänä pidämme ennakkoneuvontavalmiuksien vahvistamista sekä sähköisten järjestelmien ja niihin liittyvien toimintamallien kehittämistä.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli  
päälakimies, VT

Jukka Kero  
pääekonomisti