

22.4.2022

Ympäristöministeriö  
kirjaamo.ym@gov.fi

## UUSI RAKENTAMISLAKI

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 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

**Kiinteistöliiton lausunto** 12.4.2022 julkaistun rakentamislakiluonnoksen ja sen vaikutusten tarkempi arviointi on Kiinteistöliitossa vielä kesken. Käytämme mahdollisuuden lausua lakiluonnoksesta tässä vaiheessa alustavasti lähinnä seuraavaa:

### Rakentamisen sääntelyn eriyttäminen rakentamislakiin

Nyt kun on osoittautunut ilmeiseksi, ettei maankäyttö- ja rakentamislain (MRL) kokonaisuudistus ole mahdollinen, pidämme lähtökohtaisesti kannatettavana sitä, että rakentamista ja alueidenkäyttöä koskeva sääntely eriytetään ehdotetuin tavoin erillisiin lakeihin.

Kiinteistöliitto pitää kuitenkin erittäin tärkeänä, että alueidenkäyttöä koskevaa sääntelyä jatkokehitetään sekä MRL:ssa että kaavoitus- ja rakentamislakiluonnoksessa (KRL-luonnos) esitettyyn nähden. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että alueidenkäytön sääntelyn kehittämisessä ei pitäydyttäisi vain digitaalisuuden huomioinnissa, vaan huomioon tulisi ottaa laaja-alaisesti myös kaavajärjestelmän kehittämiseen liittyvät tavoitteet, kuten esimerkiksi kaavatasojen vähentäminen sekä kaavoitusprosessin sujuvoittamiseen liittyvät tavoitteet, kuten esimerkiksi kaavoitukseen liittyvien palvelulupausten sääntely.

### Aiempi lausuntopalaute

KRL-luonnoksesta rakentamislakiin siirrettyjen säännösten osalta Kiinteistöliitto viittaa KRL-luonnoksen lausuntokierroksen yhteydessä esittämäänsä lausuntopalautteeseen.

22.4.2022

Rakentamisen vastuut

Rakentamislakiluonnoksen ehdotus rakentamisen vastuista sisältää merkittäviä muutoksia KRL-luonnoksen yhteydessä esitettyyn malliin nähden. KRL-luonnoksen sisältämistä 5 vuoden lakisääteisistä vastuuehdotuksista rakennushankkeeseen ryhtyvälle on luovuttu.

Rakentamislakiluonnos sisältää säännökset mm. rakennushankkeeseen ryhtyvän, päävastuullisen toteuttajan, pääsuunnittelijan, rakennussuunnittelijan sekä erityissuunnittelijan huolehtimisvelvollisuudesta sekä näiden myötävaikutusvelvollisuudesta.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä sitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL:ssa säädettyä laajaa vastuuta rakennushankkeesta siirretään ehdotetuin tavoin myös hankkeen kannalta merkittäville muille toimijoille ja erityisesti päävastuulliselle toteuttajalle. On erittäin tärkeää, että rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluu ehdotetuin tavoin sen valvonta, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa.

Rakennusvalvonta on julkisen vallan käyttöä, jossa aiheutetuista vahingoista voi seurata vahingonkorvauslain mukainen vahingonkorvausvastuu rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Tämä vastuu on rakennushankkeeseen ryhtyvälle yksi tärkeä oikeusturvakeino. On välttämätöntä, että rakennusvalvonnalle asetetaan rakentamislaisissa selkeät toimintavelvoitteet.

Rakentamislakiluonnoksen 90 §:n mukaan ”rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa”. Termivalinta ”sattumanvarainen tarkastusmenettely” on tulkinnanvarainen ja vaatii muutosta. Tarkastustoimintaa ei tulisi jättää sattuman varaan. Tarkastusmenettelyn tulisi olla suunnitelmallista, vaikka se sinällään voisi perustua merkittävien seikkojen pistokoeluontoiseen tarkasteluun. Näin sinällään säädetään ehdotuksen 93 §:ssä, mutta on hyvä varmistua, ettei säännösten välillä ole ristiriitaa.

Em. säädöksen mukaan viranomaisen on myös puututtava ”havaitsemiinsa laiminlyönteihin”. Ehdotettu muotoilu sanamuotonsa mukaisesti tulkiten rajoittaisi käytännössä rakennusvalvonnan tehtäväkenttää ja siihen mahdollisesti liittyvää vastuuta epätyypillisellä ja epätarkoituksenmukaisella tavalla. On välttämätöntä, että rakennusvalvontaankin voidaan kohdistaa tavanomaisia huolellisuusodotuksia ja vastuun tulisi voida syntyä myös sillä perusteella, että viranomaisen ei ole puuttunut laiminlyönteihin, jotka tämän olisi pitänyt havaita.

Kiinteistöliitto kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että ehdotettu eri toimijoiden huolehtimisvelvollisuus on muuttunut KRL-luonnoksesta yleispiirteisempään suuntaan. Ehdotuksen mukaan: ”Rakennushankkeen osapuolten on tehtävä yhteistyötä rakentamisen laadun parantamiseksi ja luotava edellytykset rakennushankkeen laadukkaalle toteuttamiselle.”

22.4.2022

Säännös ei perustelujen mukaan muodosta itsenäistä vastuuperustetta, joten säännöksen käytännön vaikutus jää ylipäänsä epäselväksi. Säännöksen sanamuoto jättää myös tulkinnalle sijaa. Epäselväksi jää mm., millaista rakentamisen laadun parantamista yhteistyöllä tavoitellaan. Onko kyse rakentamisen laadun parantamisesta yksittäisen hankkeen näkökulmasta vai mahdollisesti laajemminkin? Sääntely vaatii täsmentämistä.

#### Rakennusvalvonta

Kiinteistöliitto pitää valitettavana, ettei KRL-luonnoksen sääntelyehdotuksia rakennusvalvontapalvelujen jakautumisesta tavanomaisen ja vaativan tason rakennusvalvontapalveluun ole sisällytetty rakentamislakiluonnokseen. Kuntien resurssit vaihtelevat merkittävästi rakennusvalvontapalvelun järjestämisen suhteen ja sääntelyehdotus olisi ollut tarpeellinen.

Rakennusvalvontatoimintaan liittyvä vastuu linkittyy mm. hankkeen vaativuuteen. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että hankkeiden vaativuusluokitusta koskeva sääntely asetustasoisesti tapahtuisi siten yksiselitteisesti, että kiinteistönomistajien yhdenvertaisuus toteutuisi valtakunnallisesti arvioiden. Sääntelyn tulkinnallinen joustovara ei saisi johtaa siihen, että hankkeiden käytännön luokittelua vaativuusluokkiin ohjaisi vaikkapa rakennusvalvonnan omat resurssit tai vastuuriskin välttäminen.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että rakentamislaissa säädettäisiin rakentamislupaprosessia koskeva palvelulupaus.

#### Asuin-, majoitus- ja työtila

Lakiluonnoksen 32 §:n perusteluja on muutettava. Pidämme lainsäädäntöteknisesti kyseenalaisena viittaamista asetuksen perustelumuiistioon käsillä olevassa tilanteessa, jossa laki, jonka perusteella asetus on ylipäänsä annettu, kumotaan viitatuilta osin.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli  
lakiasiainjohtaja, VT