

21.8.2026

Ympäristöministeriö

Asia: VN/36538/2024

**HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAEIKSI RAKENTAMISLAIN JA
RAKENTAMISEN SUUNNITTELU- TAI TYÖNJOHTOTEHTÄVISSÄ
TOIMIVIEN PÄTEVYYDEN TOTEAMISESTA ANNETUN LAIN
MUUTTAMISESTA**

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. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

Rakentamislaki**112 § Viranomaiskatselmukset**

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettua sääntelyä, jonka mukaan katselmus voidaan toimittaa myös reaaliaikaisesti virtuaaliseen katselmukseen soveltuvan teknisen apuvälineen avulla, jos se on katselmuksen kohteen, tarkoituksen ja toimittamisen kannalta perusteltua. Tällä voitaisiin osaltaan tehostaa rakennusvalvonnan toimintaa ja saavuttaa kustannussäästöjä katselmustoiminnan tavoitteiden kuitenkaan vaarantumatta.

119 § Rakennuttajavalvonta

Rakennuttajavalvontaa koskevalla ehdotuksella on tarkoitus mahdollistaa joustavampi valvontamalli niissä tapauksissa, joissa rakentamishankkeeseen ryhtyvällä sekä muilla hankkeen osapuolilla on osoitettavissa riittävä pätevyys rakennushankkeen laadukkaaseen toteutukseen. Menettely voi osaltaan mahdollistaa rakennusvalvontaviranomaisen resurssien tehokkaamman ja paremman kohdentamisen ja nopeuttaa hankkeiden etenemistä.

21.8.2026

Kiinteistöliitto haluaa kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, ettei rakennuttajavalvonta saa missään tapauksessa johtaa viranomaisvalvonnan tosiasialliseen heikkenemiseen. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan ja vastuun tulee rakennuttajavalvonnasta huolimatta säilyä selkeänä. Erityisen tärkeää on, että aloituskokous ja loppukatselmus toimitetaan kuitenkin aina 122 §:n mukaisesti, jotta rakennuksen lopullinen vaatimustenmukaisuus tulee viranomaisen toimesta ja vastuulla varmistetuksi.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että asuinrakentamisen rakennuttajavalvontaan tulee nimetä rakennuttajavalvonnasta vastaava henkilö. Esitetyn henkilön pätevyyden tulee olla valvontasuunnitelman ohessa osa rakennusvalvontaviranomaisen kokonaisarviota arvioitaessa rakennuttajavalvonnan soveltuvuutta esitettyyn rakennushankkeeseen.

Lisäksi rakennuttajavalvontaan nimetyllä henkilöllä ei tule olla muita rooleja kyseisessä rakennushankkeessa. Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota esimerkiksi vireillä olevaan asuntokauppalain muutoshankkeeseen, jossa on tarkoitus vahvistaa ostajien suojajärjestelmää mm. vahvistamalla rakennustyön tarkkailijan roolia säätämällä tarkkailija pakolliseksi asuntokauppalain 2 luvun mukaisissa ns. RS-hankkeissa. Kiinteistöliitto pitää kestävämmänä ja vastuiden näkökulmasta erittäin ongelmallisena, jos rakennuttajavalvontaa suorittava taho toimisi myös samassa hankkeessa vaikkapa rakennustyön tarkkailijana.

Rakennuttajavalvonnan salliminen asuinrakentamisessa voidaan hyväksyä, selkeästi määritettävissä olevissa tilanteissa, kunhan sen soveltaminen ei vesitä viranomaisvalvonnan tosiasiallista tehokkuutta ja vastuuta lopputuloksesta. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan rakennuttajavalvontaa koskevan sääntelyn käyttöalan laajennuksen tulisi ensi vaiheessa koskea vain rakentamislupaa vaativia korjaushankkeita.

Pätevyyden osoittamislaki

1 § Soveltamisala

5 § Rakentamisen ulkomaisten tutkintojen vastaavuuden toteaminen

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Kiinteistöliitto pitää erittäin valitettavana sitä, että luonnos ei sisällä laajempaa rakennusvalvontojen toimintojen uudelleenjärjestämistä koskevaa esitystä. Kiinteistöliiton käsityksen mukaan nykysääntelyn mahdollistama kuntien välinen yhteistoiminta rakennusvalvontatoimen järjestämisessä ei vapaaehtoisuudeltaan toteudu riittävällä tasolla.

21.8.2026

Kiinteistöliitto on kannattanut yhdessä muiden KIRA-alan toimijoiden kanssa rakentamisen normien tulkintaa ohjaavan valtakunnallisen tulkintaelimen perustamista. Pidämme erittäin tärkeänä edelleen tällaisen tulkintaelimen perustamista.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT

Tapio Haltia
vanhempi lakiasiantuntija

Anssi Väätäinen
rakennustekninen asiantuntija