

4.5.2026

Ympäristöministeriö  
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/36213/2025

## LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI YHDYSKUNTARAKENTAMISLAIKSI SEKÄ 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 pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 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 kaksi miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

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

3 luku Suunnittelu

10 § Suunnittelun yleiset vaatimukset

Luvun 10§:ssä määritellään alueiden suunnittelun yleiset vaatimukset seuraavasti: "Kunnan yleinen alue on suunniteltava siten, että se on toimiva, turvallinen, terveellinen ja viihtyisä sekä sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä. Suunnittelussa on edistettävä alueen esteettömyyttä ja käytettävyyttä." Lisäksi todetaan, että suunniteltaessa on lisäksi otettava huomioon alueiden kunnossapidettävyyden, ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja riskeihin varautuminen, kiertotalous, kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen, liikkumisen kestävyys ja luonnon monimuotoisuus. Kiinteistöliitto katsoo, että nämä ovat kaikki erittäin kannatettavia tavoitteita, jotka on syytä huomioida aluesuunnittelussa.

Erityisen tärkeänä pidämme ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja riskeihin varautumista. Esimerkiksi hulevesitulviin ja lämpösaarekeilmiöön varautuminen ovat haittoja, joiden ratkaisemiseen tarvitaan niin kunnan kuin kiinteistönomistajien toimia. Kiinteistönomistaja vastaa osaltaan tontin ja rakennuksen valmiuksista vastata ilmastohaittoihin, kun taas kunta vastaa kaduista ja muusta julkisesta tilasta, mukaan lukien hulevesiviemärien

4.5.2026

kapasiteetin ja lämpötilaa laskevien viheralueiden riittävydestä. On myös arvokasta, että esityksessä tunnistetaan luonnon monimuotoisuuden ja kiertotalouden merkittävyys. Kiinteistö- ja rakennusallalla käytetään noin puolet kaikista luonnonvaroista, joten rakennetun ympäristön merkitys luonnon monimuotoisuudelle on erittäin merkittävä.

Esteettömyyden lisäksi psyykkisen saavutettavuuden merkitys tulee kasvamaan entisestään väestön ikääntyessä. Yhdeksän kymmenestä yli 75-vuotiaasta asuu jo nykyisin omassa kodissaan. Samaan aikaan Suomessa on diagnosoitu jo yli 150 000 muistisairautta ja määrän arvioidaan jopa kaksinkertaistuvan 2050-luvulle tultaessa. Siksi asuinympäristöjen suunnittelussa tulee huomioida fyysisen esteettömyyden lisäksi ja henkinen saavutettavuus, esimerkiksi ohjeistusten ja alueiden suunnistettavuuden osalta.

Lopuksi Kiinteistöliitto täsmentää, että osana alueiden kunnossapidettävyyttä tulee huomioida katujen, pihojen ja muiden alueiden talviaikainen kunnossapito ml. riittävä tila auraukselle ja lumien läjitykselle.

#### 4 luku Rakentaminen

##### 19 § Katualueen rakentaminen

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että katualueen rakentaminen tapahtuu oikea-aikaisesti alueen rakentumiseen nähden. Kannamme huolta, erityisesti nyt vallitsevan rakentamisen matalasuhdanteen kaltaisessa tilanteessa siitä, että osin jo rakennetun ja käyttöönotetulla asuinalueella ei ole tyydyttävää katurakennetta, jolla alueella liikkumisen turvallisuus varmistetaan. Kynnys siihen, ettei kuntaa katsottaisi velvolliseksi etenemään kadunrakentamisen osalta tulee pitää varsin korkeana. Pelkällä vetoamisella esimerkiksi kunnan heikkoon taloustilanteeseen ei voisi perustella tällaista poikkeamista.

##### 20 § Muun yleisen alueen rakentaminen

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että muun yleisen alueen rakentaminen tapahtuu oikea-aikaisesti alueen rakentumiseen nähden. Kannamme huolta, erityisesti nyt vallitsevan rakentamisen matalasuhdanteen kaltaisessa tilanteessa siitä, että osin jo rakennetun ja käyttöönotetulla asuinalueella ei rakenneta yleisiä alueita ja niille sijoittuvia palveluita lain muutoin edellyttämällä tavalla. Kynnys siihen, ettei kuntaa katsottaisi velvolliseksi etenemään yleisten alueiden rakentamisen osalta tulee pitää varsin korkeana. Pelkällä vetoamisella esimerkiksi kunnan heikkoon taloustilanteeseen ei voisi perustella tällaista poikkeamista.

##### 24 § Tonttiliittymän rakentaminen

Pidämme ymmärrettävänä sitä, että kiinteistöliittymän rakentaminen katuun on kiinteistönomistajan vastuulla. Kuitenkin, jos tarve rakentaa tilapäinen liittymä ja sen jälkeen uusi liittymä katualueen rakentamisen jälkeen johtuu siitä, ettei kunta ole toteuttanut katualueen rakentamista 19 §:n mukaisen velvoitteen mukaisesti,

4.5.2026

olisi toteutusvastuun oltava kunnalla. Muussa tapauksessa kiinteistönomistajalla tulisi olla oikeus saada korvaus kunnalta ylimääräisistä rakentamiskustannuksista.

## 5 luku Yleisen alueen käyttöön luovuttaminen ja lakkaaminen

### 25 § Katualueen luovuttaminen yleiseen käyttöön

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että luovuttaminen yleiseen käyttöön ja kadunpitopäätös tehdään oikea-aikaisesti suhteessa alueen rakentumiseen. Tällä on olennainen merkitys myös kunnossapidon vastuiden kannalta ja edelleen alueen uusien asukkaiden turvallisen liikkumisen edellytysten varmistamisessa.

## 6 luku Kunnossapito

### 34 § Tontin omistajan velvollisuus yleisen alueen kunnossapitoon

Luvun kuusi 34 §:ssä määritellään tontin omistajan velvollisuudesta yleisen alueen kunnossapitoon. Hallituksen esityksessä ei esitetä muutosta tontin omistajan velvollisuuksiin pitää tonttia *vähintään tyydyttävässä kunnossa* erinäisten toimien, kuten lumen ja jään poistamisen osalta. Kiinteistöliitto katsoo, että tämä on kohtuullista ja perusteltua pitää kiinteistönomistajan velvollisuutena.

Samalla ilmaisemme painavan huolemme nykyisestä laintulkinnasta. Vaikka kiinteistönomistajan velvollisuus on määritelty *vähintään tyydyttävälle* tasolle, on esimerkiksi liukastumisista johtuvissa tapaturmissa kiinteistönomistajan vastuuta tulkittu huomattavasti tiukemmin. Jopa tilanteissa, joissa kiinteistönomistaja on täyttänyt velvollisuutensa tunnollisesti, kiinteistönomistaja on voitu tuomita tuottamuksellisin perustein vahingonkorvausvastuuseen.

Kiinteistöliitto katsoo, että lain esitöissä tulee tarkentaa, että kiinteistönomistajan kunnossapitovastuuta ei tule tulkita ankarammin kuin lain kirjain edellyttää. Toisin sanoen tuomioistuimen ei tule vaatia kiinteistönomistajalta erinomaista, saati virheetöntä kunnossapidon tasoa, eikä kiinteistönomistajaa tule tulkita vahingonkorvausvelvolliseksi, ellei voida osoittaa selkeää tuottamuksellista toimintaa, kuten kunnossapidon tai sen järjestämisen selkeää laiminlyöntiä.

Erityisesti korostamme, että jos kunnossapidon tasoa luokitellaan 37 §:ssä säädetyn kunnossapitoluokituksen mukaisesti, tulee tämän koskea vastaavasti myös kiinteistönomistajan vastuulla olevia katualueen osia.

### 34 § Tontin omistajan velvollisuus yleisen alueen kunnossapitoon

Säännös on pysynyt pääosin nykyisen lain mukaisena. Pidämme sitä lähtökohtaisesti vaikeaselkoisena erityisesti monimuotoisemman katualueen osalta. Kiinteistönomistajan vastuun ei pitäisi olla riippuvainen kunnan päättämän katualueen muodosta ja monimuotoisuudesta. Pitäisimme selkeämpänä, että kiinteistönomistajan vastuulla olisi ensisijaisesti ainoastaan välittömästi tonttiin rajoittuva jalankulkuväylä.

4.5.2026

### 35 § Kunnossapitovelvollisuuden alkaminen

Pidämme tärkeänä, että kunnossapitovelvollisuuden alkaminen ei viivästy edellä 19 ja 25 §:ssä kuvatulla tavalla. Tällä on olennainen merkitys alueen uusien asukkaiden ja muiden toimijoiden turvallisen liikkumisen kannalta.

### 36 § Kunnossapitosuunnitelman laatiminen

Kiinteistöliitto kannattaa kunnan velvollisuutta kunnossapitosuunnitelman laatimiseen ja ajan tasalla pitämiseen. Kunnossapitosuunnitelman tulee heijastua myös kiinteistönomistajan vastuulla oleviin kunnossapitotoimiin tämän vastuulla olevilla katualueen osilla.

### 37 § Kunnossapitoluokat

Kiinteistöliitto pitää pääosin myönteisenä säännöstä kunnossapitoluokituksesta. Samalla sen tulee koskea myös kiinteistönomistajan vastuulla olevia katualueen osia ja heijastua sen myötä myös vastuun määrittymiseen mahdollisissa vahinkotilanteissa. Suhtaudumme myös varauksella siihen, että kunnossapitoluokituksen myötä liikkuminen alhaisemman kunnossapitoluokan katualueilla muodostuisi kohtuuttoman vaikeaksi esimerkiksi kunnan heikon taloustilanteen perusteella.

### 38 § Kunnan oikeus ja velvollisuus ottaa huolehtiakseen tontin omistajan velvollisuuksia

Pidämme lähtökohtaisesti hyvänä, että kunnalla on mahdollisuus ottaa vastuulleen tontinomistajan velvollisuuksia. Kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu tulee kuitenkin varmistaa. Samalla maksujen tulee olla kohtuullisia ja määräytyä kustannuksia vastaavasti.

### 41 § Tontin omistajan ilmoitusvelvollisuus

Kiinteistöliitto katsoo velvollisuuden lähtökohtaisesti perustelluksi. Sen myötä vastuuta ilmoituksen viipymisestä tai väliaikaisiin korjaaviin toimiin ryhtymisestä ei kuitenkaan tule kohtuuttomalla tavalla siirtää kiinteistönomistajalle.

## 8 luku Työ kadulla ja muualla yleisellä alueella

### 49 § Ilmoitus kunnan yleisellä alueella tehtävästä työstä

Kiinteistöliitto kannattaa lähtökohtaisesti ilmoitusmenettelyä. Kuitenkin olisi tärkeää määritellä tarkemmin käsite *työstä vastaava*. Lähtökohtaisesti sillä tulisi tarkoittaa työn suorittajaa tai rakennuttajaa. Kiinteistönomistaja ei voi vastata ulkopuolisen toimijan toimesta tehtävistä töistä kiinteistön läheisyydessä.

## 9 luku Hulevedet

Kiinteistöliitto kannattaa hulevesisääntelyn yhtenäistämistä ja hulevesisuunnitelmien käyttöönottoa. Hulevesisuunnitelmassa tulisi olla mukana arvio hulevesitulvien riskialueista ja huomioida eri ilmastonmuutosskenaariot,

4.5.2026

jotta muun muassa hulevesiverkoston kapasiteetin riittävyys voidaan varmistaa hyvissä ajoin verkostoa ja katuja uusittaessa.

Hulevesien käsittelyssä keskeistä on alueiden suunnittelu jo mahdollisimman varhaisessa vaiheessa osana kaavoitusta siten, että rakennetun ympäristön ja luonnontilaiset ratkaisut mahdollistavat hulevesien asianmukaisen ja riittävän käsittelyn. Kiinteistönomistajan keinot ohjata, imeyttää tai muuten käsitellä tontille kertyviä hulevesiä alueen rakentamisen jälkeen ovat rajalliset, mikä tulee ottaa huomioon alueiden suunnittelussa. Sään ääri-ilmiöihin kuten tulviin varautumisen mahdollisuudet ovat isommat ja vaikuttavammat, mitä varhaisemmassa vaiheessa suunnittelua ne otetaan huomioon.

Hulevesien asianmukainen käsittely on kunnan ja kiinteistönomistajan yhteispeliä. Siksi onkin tärkeää, että kunnat käyvät vuoropuhelua ja jakavat tietoa kiinteistönomistajien kanssa erityisesti tulvariskialueilla. Kiinteistöliitto on tarkemmin käsitellyt hulevesien käsittelyä ja ilmastoriskeihin varautumista *Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä* -oppaassa (2024).

#### 56 § Kiinteistön hulevesien johtaminen

Sikäli kun hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä kiinteistöllä esimerkiksi imeyttämällä, tulee kiinteistönomistajalla olla mahdollisuus hyötyä tekemistään toimista tämän tavoitteen saavuttamiseksi. Näin ollen on tärkeää, että jos kiinteistölle toteutetaan viivytettäviä ja imeytettäviä hulevesijärjestelmiä, kiinteistönomistajan tulee tästä hyötyä myös pienemmän hulevesimaksun muodossa.

#### 58 § Kiinteistön hulevesijärjestelmä

Kunnan osoittaman rajapinnan tulee sijaita kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Lisäksi tulee edellyttää, että sijainti on sellainen, ettei siitä aiheudu kiinteistönomistajalle ylimääräisiä kustannuksia.

#### 61 § Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi

Pidämme tärkeänä, että kunnalla on mahdollisuus määrätä hulevesistä aiheutuvan haitan poistamisesta. Samoin on tärkeää, että kunnan monijäseninen toimielin voi määrätä yhteisjärjestelystä tällaisen haitan poistamiseksi, kun haitta tai sen poistaminen koskettaa useampaa kiinteistöä.

## 10 luku Maksut

#### 64 § Kunnalle suoritettava maksu kunnalle siirrettyjen yleisten alueiden kunnossapitotehtävistä

Maksujen tulee olla kohtuullisia ja perustua aiheutuneisiin kustannuksiin.

#### 68 § Hulevesien hallinnasta kunnalle perittävä maksu

4.5.2026

Luvun 10 Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että “kunta voisi periä kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevan kiinteistön omistajalta tai haltijalta vuosittaisen maksun, jolla katettaisiin järjestelmästä kunnalle aiheutuneita kustannuksia. Hulevesimaksulla katettaisiin muun muassa kunnan hulevesijärjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta, kunnossapidosta, käytöstä, seurannasta (ml. tarkkailusta) ja muusta hulevesien hallinnasta aiheutuvia kustannuksia. Maksuilla ei kuitenkaan olisi tarkoitus sisällyttää tuottoa pääomalle. Maksujen tulisi olla kohtuullisia sekä tasapuolisia eri hulevesijärjestelmän käyttäjien kannalta. Maksujen määrittämisessä tulisi ottaa huomioon erityisesti hyvän hallinnon mukainen yhdenvertaisuusperuste.”

Kiinteistöliitto huomauttaa, että kiinteistövero on aikoinaan otettu käyttöön kattamaan katujen kunnossapidosta ja muusta kiinteistöjen läheisyydessä sijaitsevan infrastruktuurin ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia. Hulevesijärjestelmän ylläpito lukeutuu kunnan perustehtäviin, eikä siitä tule periä erillistä veroluonteista maksua. Maksulla olisi suora vaikutus asumisen kustannuksiin, jotka ovat kasvaneet 2020-luvulla keskimäärin viidenneksellä. Samalla on huomioitava, että toteutuessaan kiinteistöverouudistus todennäköisesti nostaisi useiden kaupunkialueiden kiinteistöveron tasoa. Mikäli tällainen maksu päätettäisiin kuitenkin ottaa käyttöön, on syytä huolehtia sen tason kohtuullisuudesta ja huomioida sen olemassaolo kiinteistöverouudistuksessa.

## 11 luku Pakkokeinot ja seuraamukset

### 79 § Seuraamusmaksun suuruus

Maksun tulee olla kohtuullinen ja huomioida esimerkiksi asunto-osakeyhtiön talouden koko. Asunto-osakeyhtiö on voittoa tavoittelematon yhteisö, jota ei kaikilta osin tule rinnastaa elinkeinonharjoittajaan. Taloyhtiössä joudutaan kuitenkin suorittamaan merkittäviäkin korjaus- ja kunnossapitohankkeita, joiden kustannukset voivat nousta erittäin merkittäviksi suhteessa yhtiön talouteen. Näin ollen maksun suhteuttaminen käsillä olevan työn arvoon ei johda kohtuulliseen lopputulokseen.

Kunnioitavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Tapio Haltia	Janne Salakka
vanhempi lakiasiantuntija	Yhteiskuntasuhdepäällikkö