

24.06.2020

Ympäristöministeriö
Lausuntopalvelu.fi

Lausuntopyyntö
esim. VN/5698/2019

ASIA: Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain ja rikoslain 48 luvun 6 §:n muuttamisesta

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

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratotaloyhtiöitä. 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.

Kiinteistöliiton lausunto

Yleistä

Kiinteistöliitto pitää ehdotettavien muutosten keskeisiä tavoitteita rakennussuojelun menettelyjen sujuvoittamisesta sekä viranomaisten roolien ja toimivallan rajojen selkeyttämisestä rakennussuojeluasioissa pääsääntöisesti hyvinä. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) rooli suojelupäätöksen tekijänä ja vastuullisena valvontaviranomaisena korostuisi ja ELY:n tekemien suojelupäätösten alistamisesta ympäristöministeriön vahvistamismenettelylle luovuttaisiin. Kannatamme samalla myös asianosais- ja osallisroolien selkeyttämistä ehdotetulla tavalla huomioiden maankäyttö- ja rakennuslain vastaavat määritelmät.

Myös ehdotetut muutokset koskien muutoksenhakua ovat kannatettavia. Pidämme hyvänä, että ELY:n tekemään suojelupäätökseen haettaisiin muutosta suoraan hallinto-oikeudesta. Muutoksella olisi selkeyttävä vaikutus etenkin ympäristöministeriön rooliin..

Ehdotettua mahdollisuutta rakennussuojelua koskevasta päätöksestä poikkeamiseen pidämme tervetulleena mahdollisuutena sujuvoittaa korjaus- ja

24.06.2020

muutoshankkeiden luvittamista ja siten rakennussuojelua sekä rakennusomaisuuden tarkoituksenmukaista käyttöä.

Korvausperiaatteita koskevaan ehdotukseen siirtyä suojelupäätöksestä koituvan haitan korvaamisessa täyden korvauksen periaatteesta kohtuullisen korvauksen periaatteen soveltamiseen suhtaudumme sen sijaan kriittisesti. Näkemyksemme mukaan korvausperiaatteita koskevilla muutoksilla ei saa heikentää rakennuksen omistajan tai haltijan omistusoikeuden suojaan pohjautuvaa oikeutta saada täysi korvaus rakennuksen tai sen osan suojelua koskevan päätöksen aiheuttamasta haitasta. Emme myöskään näe, että kohtuullisen korvauksen periaatteeseen siirtyminen edistäisi korvaukseen oikeutettujen tasapuolista kohtelua, vaan asiassa tulisi pitäytyä lunastusoikeudellisen pääperiaatteen, eli täyden korvauksen periaatteen soveltamisessa.

Poikkeaminen suojelupäätöksestä

Voimassa olevassa rakennusperintölaissa ei ole säädetty mahdollisuudesta poiketa rakennuksen suojelupäätöksestä. Suojelupäätöksen muuttaminen tapahtuu noudattamalla samaa menettelyä kuin suojelusta päätettäessä.

Pidämme tervetulleena ehdotukseen sisältyvää mahdollisuutta poikkeamiseen. Suojelupäätös asettaa usein merkittäviä rajoitteita rakennukseen kohdistuville korjaus- ja rakennustoimenpiteille. On tärkeää huomata se, että rakennuksen säilyttämisen kannalta on usein tärkeintä varmistaa se, että sitä voidaan myös suojelun puitteissa käyttää. Käytön jatkuminen voi viranomaismääräysten ja taloudellisten- sekä muiden olosuhteiden muuttuessa edellyttää myös muutoksia rakennukseen. Näin ollen mahdollisuus suojelupäätöksestä poikkeamiseen voi tarjota mahdollisuuden jatkaa rakennuksen käyttöä ja siten turvaa myös suojelun pitkän aikavälin tavoitteiden toteutumisen. Poikkeaminen sujuvoittaisi menettelyä nykyiseen nähden, jossa koko suojelua koskevaa päätöstä pitäisi arvioida uudelleen.

Poikkeamisen edellytysten arvioinnissa on tärkeää huomioida rakennuksen omistajan ja sen käyttäjän tarpeet riittävässä määrin. Näin ollen esimerkiksi esteettömyyttä ja pelastusturvallisuutta koskevat viranomaismääräykset tulisi lähtökohtaisesti voida huomioida poikkeamisen perusteina.

Korvausperiaatteista

Voimassa olevan lain mukaan, jos rakennuksen suojelusta tai vaarantamiskiellosta aiheutuu rakennuksen omistajalle tai haltijalle merkityksellistä vahinkoa tai haittaa, hänellä on oikeus saada siitä valtiolta täysi korvaus. Korvausvelvollisuutta ja korvauksen määrää harkittaessa ei tosin huomioida korjausvelvollisuudesta tai muutoin rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia. Sen sijaan, jos omistajan on suojelumääräysten johdosta ryhdyttävä erityisiin toimiin rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseksi, tästä aiheutuvat kustannukset on korvattava. Vahingon tai haitan merkityksellisyyttä arvioitaessa otetaan

24.06.2020

huomioon suojelumääräyksen tai vaarantamiskiellon sisältö ja kesto. Myös asemakaavan perusteella suojellun rakennuksen omistajalle tai haltijalle suoritettavaan korvaukseen sovelletaan rakennusperintölain korvaussäännöksiä, tosin korvauksen maksajana on tällöin kunta.

Ympäristöministeriö edustaa valtiota korvausasioissa. Korvauksesta pyritään ensisijaisesti sopimaan, mutta jos sopimukseen ei päästä, voidaan korvaus määritellä lunastuslain mukaisessa toimitusmenettelyssä, jota haetaan Maanmittauslaitokselta.

Merkittävä kysymys koskee korvauskynnystä. Kysymys on jäänyt nykyisessä laissa osin epäselväksi ja sen täsmentäminen on tarpeen. Aiemmassa rakennussuojelulaissa ollutta säännöstä, jonka mukaan oikeus korvaukseen oli, jos rakennuksen omistaja suojelupäätöksen mukaisten suojelumääräysten johdosta ei voinut käyttää rakennusta tavanomaisella tai kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla sovelletaan edelleen, vaikka kyseistä säännöstä ei voimassa olevaan lakiin sisällytettykään.

Ehdotukseen perusteluihin sisältyy kirjaus, jonka mukaan voimassa olevan sääntelyn sisältämä täyden korvauksen periaate vaikeuttaa rakennusperintölain tavoitteiden toteuttamista tasapuolisesti, sillä yksittäinen korvaus saattaa nousta huomattavan korkeaksi. Näkemyksemme mukaan tämä ei muodosta perustetta poiketa lunastuslain mukaisesta täyden korvauksen periaatteesta. Käytännössä suojelupäätöksestä koituvat haitat vaihtelevat merkittävästi, joka selittää myös korvausmäärissä esiintyvän hajonnan. Näennäinen tasapuolistaminen loukkaisi merkittäväällä tavalla omaisuuden suojaa. Korvauksen perusteena tulee olla suojelusta aiheutuvan haitan muodostama taloudellinen vahinko, joka tulee lähtökohtaisesti korvata täysimääräisenä.

Suojelusta muodostuva haitta tai rasite on usein luonteeltaan pitkäaikaista verrattuna vaarantamiskiellosta muodostuvaan haittaan, joka on puolestaan kestoaltaan rajatumpaa. Tämä ei kuitenkaan nähdäksemme perustele korvausperiaatteiden eriytymistä. Kummassakin tilanteessa tulisi lähtökohtana olla kärsityn haitan korvaaminen täyden korvauksen periaatteen mukaisesti.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Tapio Haltia
Neuvontalakimies