

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki VN/279/2018 Rakentamisen kokonaisuus

Suomessa on tuhansia tyhjilleen jääneitä omakotitaloja. Määrä kasvaa joka vuosi. Nykytilassa kiertotalous ei toimi siten, että omakotitalojen elinkaari hyödynnettäisiin tehokkaasti. Tämä johtuu Maakaaren mukaisesta vanhan omakotitalon myyjän ankarasta virhevastuusta. Yhä useampi omakotitalo hylätään pois käytöstä, koska niitä ei uskalleta luovuttaa seuraaville asukkaille mahdollisten myöhemmin ilmenevien virheiden, kaupan purkamisen riskin ja korkeiden oikeudenkäyntikulujen pelossa. Myyjien ja ostajien käsitys talojen kunnosta on heikentynyt.

Maakaaressa määritelty vanhan omakotitalon myyjän virhevastuu lyhentää olennaisesti omakotitalojen tosiasiallista käyttöikää, vaikka teknistä elinkaarta ja korjauskelpoisuutta olisi pitkälti jäljellä. Harva asumaton omakotitalo puretaan. Rakennusmateriaalit eivät päädy uusiokäyttöön. Tavallisimmin rakennukset jäävät niille sijoilleen ränsistymään. Tyhjien talojen lämmitys kuluttaa tarpeettomasti energiaa. Tyhjät omakotitalot haittaavat yhdyskuntarakenteen yhtenäisyyttä ja suunnitelmallista alueiden käyttöä. Edellä mainitulla lainsäädännöllä aiheutettu epäkohta ei ole kenenkään etu. Säädos on ristiriidassa kestävä kehityksen tavoitteiden kanssa ja aiheuttaa myös inhimillisiä ongelmia.

Osana kaavoitus- ja rakentamislakia tulisi oikeusturva- ja ilmastotoimena puuttua Maakaaren määrittelemään käytetyn omakotikiinteistön myyjän virhevastuuseen. Viiden vuoden vastuu-aika sopii sellaisille rakennuksille, joiden voidaan ikänsä puolesta perustellusti olettaa vastaavan hyväkuntoista rakennusta. Alle kymmenen vuoden ikäisten rakennusten pitäisi olla vielä kaikilta osin hyväkuntoisia ja määräysten mukaisia. Yli kymmenen vuoden ikäiset omakotitalot ovat vanhoja, eivätkä niiden rakennustekniset ominaisuudet tai asumiskelpoisuus enää vastaa uutta tai uudenveroista. Yli kymmenen vuotta vanhoihin omakotitaloihin ei tulisi kohdistaa myyjän virhevastuuta, vaan velvollisuus hankkia sertifioidun rakennusalan ammattilaisen tekemä rakennetutkimus ja siitä laadittu vakiomuotoinen rakennetutkimuspöytäkirja, jonka myyjä / myyjän käyttämä kiinteistönvälittäjä on velvollinen esittämään ostajalle jo kohdetta markkinoitaessa.

Uudessa mallissa rakennuksen asumiskelpoisuus ja korjaustarve tulevat selvitettyiksi perusteellisesti hyvissä ajoin ennen kaupan syntymistä, sen sijaan että tuomioistuimet ratkaisevat talon kunnan vasta vuosia kaupanteon jälkeen. Etukäteen hankittavan täsmällisen tiedon perusteella ostaja maksaa talosta oikeasuhtaisen kauppahinnan. Talon kuntoon liittyvien oikeudenkäyntien ja kaupan purkamisen riski poistuu, mikä mahdollistaa omakotitalojen sujuvan vaihdannan omistajien ja asukkaiden elämäntilanteiden muuttuessa. Uudistus edistää työn perässä muuttamista ja helpottaa oikean kokoisen asunnon valintaa. Autioitumisen vähentyessä omakotitalojen elinkaari kyetään käyttämään kokonaan asumiseen. Silloin rakennusmateriaaleihin sidottu energia ja rahavarat pystytään hyödyntämään nykyistä tehokkaammin ja pitemmälle ajalle. Tarve uusien omakotitalojen rakentamiseen vähenee, sillä käytettyjä taloja vapautuu saataville enemmän, nopeammin ja siten myös parempikuntoisina. Tyhjien talojen lämmittäminen tarpeettomana energiankulutuksena poistuu. Omakotitalojen kunnosta huolehtiminen ja vastuullinen omistajuus paranevat, kun sertifioidun rakennetutkimuksen johdosta taloja ei enää asuta asenteella ”kyllä tämä minun ikäni kestää” ja sen jälkeen hylätään kuin sika säkissä.

Ellei esitys toteudu osana kaavoitus- ja rakentamislakia, se olisi tarpeen säätää muutoin nopeutetussa aikataulussa ja hakien vertailupohjaa muiden EU-maiden omakotikiinteistöjen kauppaa koskevasta lainsäädännöstä.

Turussa 1.12.2021

Maakuntakiinteistöt Oy



Aleksi Hakokari
hallituksen puheenjohtaja