



Ympäristöministeriö

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/279/2018

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) edustaa laajasti isännöintialaa, sillä jäsenkuntaamme kuuluu yli 560 isännöintiyritystä ja 23 paikallisyhdistystä. Tämä on yli 2/3 Suomen isännöinnistä ja kattaa noin 50 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä 1,5 miljoona suomalaista.

Kehitämme isännöintiä ja koko kiinteistöalaa yhdessä jäsenten, asiakkaiden ja palveluntarjoajien kanssa.

Yleistä kaavoitus- ja rakentamislain uudistamisesta

Kaavoitus- ja rakentamislain uudistuksen tavoitteena on selkeyttää rakentamisen prosesseja ja kaavatasoja. Maankäyttö- ja rakennuslain päivittäminen on ajankohtaista ja uudella kaavoitus- ja rakentamislainlailla pyritään vastaamaan näihin tavoitteisiin. Tavoitteena pitää olla järjestelmän selkeyttäminen ja byrokratian vähentäminen kuitenkin tunnistaen entistä paremmin energiatehokkuuteen sekä digitalisaatioon liittyvä kehitys.

Valmistelun aikana ei ole selkiytynyt, miksi kaavoitus- ja rakentamislaki (ent. maankäyttö- ja rakennuslaki) tulee uudistaa kokonaisuudessaan. Uudistuksen valmistelussa kokonaisuus tuntuu lisäksi unohtuneen tai ainakin siihen on kiinnitetty huomiota liian myöhäisessä vaiheessa. Monelta osin vaikuttaa siltä, että asiat ovat keskeneräisiä ja lain kokonaisuudistus vain alkuperäisten tavoitteiden vastaisesti lisää sääntelyä ja erilaisia hallinnollisia tehtäviä, mitkä vain entisestään muodostavat esteitä sujuvan kaavoituksen, rakentamisen ja toimivien asuin ympäristöjen esteeksi.

Kuntarakenteestamme johtuen kaavatasoihin liittyvä keskustelu on tyypillisesti ollut vilkasta. Kaavoitus- ja rakentamislain kokonaisuudistuksessa on ilmeisesti yritetty edetä nykymallilla. Uutena elementtinä on tuotu kaupunkiseutusunnitelma, jolla pyritään vastaamaan kaupungistumisen haasteisiin ja koordinoita kaupunkiseutujen kaavoitusta paremmin yhteen. Kaupunkien ja kaupunkiseutujen tavoitteet eivät kovin usein mene yhteen, joten on luotu myös MAL-sopimusjärjestelmä, jolla valtio ja kaupungit sopivat yhdessä asioista. MAL-sopimuksista on viime vuosina tullut enenevässä määrin valtion tapa



Isännöintiliitto

ajaa ARA-tuotantoa kaupunkiseuduille. MAL-sopimusten laajentaminen ei ole myöskään vastannut tavoitettaan. Jos tuotaisiin uusi kaupunkiseutusunnitelma, mikä todennäköisesti olisi nykyistä MAL-järjestelmää tarkoituksenmukaisempi, pitäisi jotain karsia pois. Tällaisenaan esitys vain huomattavasti lisää kaupunkiseutujen kaavoitustyötä ja byrokratiaa kaikilla tasoilla taloyhtiöissä, rakennusyrietyksessä, kaupungeissa, valtiolla ja niin edelleen.

Lakiesityksessä on kuitenkin myös useita tärkeitä uudistuksia ja lakien tarkennuksia, joiden säätäminen olisi tärkeää mahdollisimman pian.

Suomalainen taloyhtiömalli ja laadukas ammattimainen isännöinti on ollut Suomessa hyvän kiinteistöpidon, asumisviihtyvyyden ja asumisturvallisuuden perusta. Tämän perustan tunnistaminen on tärkeää, kun suunnitellaan lainsäädäntöä.

Lupaprosessit, maankäyttömaksut ja täydennysrakentaminen

Esityksen mukaan kunta voisi jatkossa myöntää rakentamisluvan hakijan toiveista riippuen, joko yhtenä hallintopäätöksenä tai kahtena peräkkäisenä. Ensimmäisessä vaiheessa eli sijoittamisluvassa tarkasteltaisiin alueellista sijoittumista, siten, että suunniteltuna olisi massoittelu ja julkisivu. Seuraavan vaiheen lupa olisi toteuttamislupa, jossa tarkastelussa olisi tekninen toteutus. Sijoittamislupaa voisi ensin hakea tarvitsematta viedä yksityiskohtaisia suunnitelmia kovin pitkälle. Jos lupaa ei tule, suunnitteluun ei ole palanut turhaan niin paljon resursseja kuin aiemmin.

Isännöintiliitto sinänsä kannattaa sitä, että turhaa hankkeiden suunnittelua ja näihin kohdistuvia investointeja vältetään. Mielestämme tämä tavoite olisi kuitenkin mahdollista saavuttaa hankkeeseen ryhtyvän ja lupaviranomaisen tiiviimmän yhteistyön mahdollistamisella jo ennen varsinaista lupahakemusta, emmekä kannata itse lupaprosessin monimutkaistamista erilaisilla pilkotuilla luvilla. Todennäköisesti suurin osa luvanhakijoista myös jatkossakin tulisivat hakemaan lupaa yhtenä rakentamislupana ja uusi lupajärjestelmä vain lisäisi kuntien neuvonnan ja ohjeistuksen tarvetta.

Isännöintiliitto pitäisi tärkeänä, että maankäyttömaksut olisivat ennakoitavia, kohtuullisia ja perusteiltaan selviä ja niiden tulisi vastaisivat todellisia kunnille aiheutuvia kustannuksia. Nyt ehdotettu maankäyttösopimusjärjestelmä ei ole selkeä siltä osin mistä seikoista voidaan sopia, eikä se anna maanomistajalle riittäviä keinoja arvioida hankkeen kannattavuutta etukäteen, mikä olisi erityisen tärkeää. Edelleen liittomme pitää hyvin tärkeänä, että maan arvonnoususta maanomistajalta perittävän korvauksen enimmäismäärää ei korotettaisi esitetyllä tavalla 60 prosentista 70 prosenttiin eikä maksun määräämisen kynnyksarvoa alennettaisi 500 kerrosneliömetristä 250 kerrosneliömetriin.



Isännöintiiliitto

Kyseinen muutos vähentää halukkuutta täydennysrakentamiseen. Uuden lain tulisi pikemminkin edistää täydennysrakennushankkeita ja laissa olisi tästä syystä järkevää säätää tällaisille hankkeille jopa matalampi maan arvonnoususta perittävä korvausprosentti ja korkeampi kynnyсарvo kerrosneliömetreissä kuin muille hankkeille. Tällainen sääntely lisäisi väljästi rakennettujen omakoti- ja pienkerrostaloalueiden kiinnostusta täydennysrakentamiseen, kun täydennysrakentamisesta kiinteistöä kehittäväälle taholle jäisi arvonnoususta sellaista hyötyä, jolla se voisi myös mahdollisesti kustantaa olemassa olevan rakennuskannan tärkeitä peruskorjauksia.

Energia ja asuminen

Käynnissä on globaali energiamurros ja tietynlainen ryminävaihe, johon liittyy paljon epävarmuuksia. Olennaista on tietenkin, että löydämme sellaiset keinot, joilla ilmaston lämpeneminen ja luontokato voidaan pysäyttää.

Hiilineutraalisuuden saavuttaminen edellyttää huomion kiinnittämistä kaikessa suunnittelussa ilmastonmuutoksen hillintään. Yhdyskuntarakenteen eheyden vahvistaminen, olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen, resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen edistäminen, edellytysten luominen vähähiiliselle liikennejärjestelmälle ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämiselle sekä luonnon monimuotoisuuden turvaaminen koskisivat kaikkia kaava- ja suunnitelmatasoja sekä rakentamista.

Suuri osa Suomessa asuinkäytössä olevista rakennuksista on rakennettu 1970- ja 1980-luvuilla. Näissä kiinteistöissä asuu moni suomalainen ja näiden kiinteistöjen suuret korjaukset ovat juuri käsillä. Isännöintiiliiton [putkiremonttibarometrin](#) mukaan putkiremontin toteuttamisen mediaanirakennusvuosi kiinteistölle oli 1970. Tämä kertoo, että korjausrakentamisessa on alkamassa ja käynnissä nyt merkittävä korjausvaihe.

Isännöintiiliitto on huolissaan alueiden eriytymisestä ja korjaustarpeiden kasautumisesta. On runsaasti kiinteistöjä ja asuntoja, joita kannattaisi korjata ja joissa asuu tyytyväisiä ihmisiä, mutta joihin on haasteita saada rahoitusta. Kun tässä yhtälössä pitäisi miettiä energiatehokkuutta ja sen parantamista, saattavat kustannukset nousta liian korkeiksi. Nämä haasteet koskettavat erityisesti muuttotappiosta ja alenevista vakuusarvoista kärsiviä alueita.

Joudumme joka tapauksessa tekemään valintoja, kun tätä vuosikymmentä mennään eteenpäin. Asumisen kustannusten nousu pitää ottaa huomioon, kun samalla ohjataan rakentamista ja kiinteistöalaa entistä puhtaampiin, hiilineutraaleimpiin ja päästöttömämpiin ratkaisuihin.



Isännöintiliitto

Isännöintialan merkittävänä tehtävänä on viedä lainsäädännön tavoitteet asumisen tasolla käytäntöön taloyhtiöissä ja vuokrataloissa. Jotta isoissa tavoitteissa onnistutaan, se vaatii valtavan paljon työtä toimialalta, joka laittaa asioita käytäntöön. Kaavoitus- ja rakentamislain tavoitteet ovat pääasiassa hiilineutraaliuden osalta kannatettavia, mutta käytännön tasolla tarvitaan runsaasti erilaisia ratkaisuja ja siirtymäaikoja.

Lausunto

Isännöintiliiton keskeinen tavoite kaavoitus- ja rakentamislain uudistuksessa on varmistaa, että erityisesti asunto-osakeyhtiöiden pitkäjänteinen ja tehokas kiinteistönhallinta ja -johtaminen on mahdollista myös jatkossa. Lupaprosessien selkiyttäminen ja urakoitsijoiden vastuuajkojen tarkentaminen ovat tärkeitä uudistuksia.

Lakiuudistuksen kokonaisuudistus näyttää kuitenkin lisäävän hallintoa ja uusia tehtäviä niin paljon, ettei tässä laajuudessa uudistuksen edistäminen näytä Isännöintiliiton mukaan tarkoituksenmukaiselta tai edes lakiuudistuksen tavoitteiden mukaiselta.

Isännöintiliitto näkee, että riskinä on myös luoda päällekkäistä lainsäädäntöä kiinteistö- ja rakennuslalle, mikä saattaa johtaa epätarkoituksenmukaisiin tulkintaristiriitoihin myös taloyhtiötasolla.

Isännöintiliiton ei kannata lakiesityksen viemistä eteenpäin tällaisenaan. Lakiesityksessä huomattavan paljon yksittäisiä tärkeitä lakiuudistuksia, mutta kokonaisuutena lakiesitys tuottaa huomattavan paljon uusia tehtäviä, hallintoa, päällekkäisyyttä ja epäselvyyksiä.

Suomen Isännöintiliitto ry

Jenni Lauhia
lakiasiantuntija, varatuomari

Jenni Valkama
lakiasiantuntija, OTM

Tuomas Viljamaa
vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja, VTM



Isännöinti- ja tutkimuskeskus

Lisätietoja antaa:

vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja, Tuomas Viljamaa

Isännöinti- ja tutkimuskeskus, PL 1370, 00101 HELSINKI

+358407235821

tuomas.viljamaa@isannointikeskus.fi