

22.4.2022

MML 40362/00 08/2022

Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@gov.fi

Ympäristöministeriön kommenttipyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislaki

MAANMITTAUSLAITOKSEN LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI RAKENTAMISLAIKSI

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislaki. Maanmittauslaitos lausuu asiassa aikaisemmin jo esitetyn lisäksi seuraavaa.

Maanmittauslaitos pitää oikeana pyrkimystä lupavelvollisuuden vähentämisestä rakennushankkeissa. Silti on tärkeää, että rakentaminen ja rakennusten suunnittelu tapahtuu viranomaisten virkavastuulla tekemässä valvonassa etenkin, kun kysymys on vähäistä merkittävimmistä rakennushankkeista. Ajatus tarpeettoman byrokratian vähentämisestä on periaatteellisesti tavoiteltavaa joka tapauksessa.

Sikäli kuin ehdotetussa sääntelyssä on tosiasiallisia ristiriitaisuuksia muun lainsäädännön, kuten esimerkiksi verolainsäädännön kanssa, mahdollisiin epäkohtiin on aiheellista puuttua etenkin rakentamislakia vastedes uudistettaessa. Esimerkiksi, jos kiinteistöverotuksen kannalta merkityksellisten pienten rakennusten tiedot jäävät viranomaisten ja verottajan tietojen ulkopuolelle, kun esimerkiksi lupavelvoitteen uudistalousrakennuksen minimipinta-alaksi tulee 30 m², jo pelkästään viranomaisten tiedon saanti rakennuksesta kiinteistöverotusta varten saattaa vaikeutua.

Kiinteistönmuodostamislakiin tässä yhteydessä ehdotettavat muutokset liittyvät uudessa rakentamislakiin tuotavaan uuteen terminologiaan. Esimerkiksi KML 33 §:n sisältö, oltakoon siitä, sen tarpeellisuudesta ja sen selkeydestä mitä mieltä hyvänsä, vastaa voimassa olevaa lakia. Nyt kysymys ei ole rakennusvalvonnan toiminnan ja kiinteistönmuodostamisen suhteesta detaljikaava-alueen ulkopuolella ja siltä osin lain uudistamisesta, mutta yleisellä tasolla Maanmittauslaitos lausuu, että sääntely tältä osin lisää byrokratiaa, luvanvaraisuutta ja eri viranomaisten toisistaan riippumattomasta harkinnasta seuraavaa rakentamisratkaisujen ennustamattomuutta lupaa hakevan kansalaisen kannalta, mitkä eivät ole kokonaisuuden kannalta myönteisiä asioita. Maanmittauslaitoksessa oletetaan, että tässä kuitenkin ei olla "sementtoimassa" nykylainsäädännön sisältöä ja oikeustilaa, vaan vastedes lainsäätäjän luottamusta maata myyvän tai ostavan kansalaisen omaan harkintaan rakennuspaikkojen muodostamisessa lisättäisiin.

22.4.2022

MML 40362/00 08/2022

Fyysisen rakentamisen sujuvoittaminen sinänsä ei kuulu Maanmittauslaitoksen lakisääteisiin tehtäviin edes tuoreena HTJ-viranomaisena, vaan on enemmän yleisellä tasolla kannatettava tavoite. Esimerkin omaisesti prosessin sujuvuuden lisääminen ja kustannustaakan vähentäminen pienissä, mutta luvanvaraisissa rakennushankkeissa, kuten pienkerrostalojen linjasaneerauksissa, on tavallisen kerrostaloasujan kannalta keskeistä. Luvittamisen yhteydessä, laadun varmistamiseksi, edellytetään *de facto* varsinaisen rakennustyön suorittamisen ammattilaisten lisäksi rakentamisprosessiin osallistumaan muitakin tahoja eri syistä, jotta rakentamisen lopputuloksen riittävyys saavutetaan. Sanottujen tahojen nimeämättä jättäminen voi viedä äärimmillään rakentamislupahakemuksen hylkäämiseen rakennusvalvonnassa. Tarvitaan pieneenkin hankkeeseen, kuten tulovesiputkien uusimiseen, koordinoiva pääsuunnittelija, hyvin usein erillinen rakennesuunnittelija, vastaava mestari, joka ei kuitenkaan vastaa esim. sähkötoista, ja vielä LVI-töihin KVV-vastaava, jonka tehtäväksi pienhankkeissa usein jää ”sanaa saattajan rooli” rakennustyön varsinaisten suorittajien ja rakennusvalvonnan välillä. Hankkeeseen nimetään tahoja, joita ei työmaalla juuri fyysisesti nähdä, mutta joille rakennuttajan eli taloyhtiön tuki on maksettava tehdystä työstä.

Vanhoissa kerrostalokohteissa lisäksi rakennuspiirustukset tehdään usein tosiasiallisesti kaksi kertaa. Lupaa varten tehdään ensimmäiset suunnitelmapiirustukset esim. vanhojen uusittavien vesi- ja viemäriputkien pohjalta, jotka piirustukset perustuvat 1960-luvun alkuperäisiin piirustuksiin, joiden pelkkä laatiminen usein on ollut silloisille rakentajille vain ”välttämätön paha”. Kun varsinainen vesiputkien uusiminen ja viemäriin ”sukitus” kymmeniä vuosia myöhemmin tehdään tai jopa tehdään uudet viemärit, niin saadun rakennuslupan perustana olevien piirustusten ”pilkun tarkka” seuraaminen saattaa merkitä merkittäviä lisäkustannuksia taloyhtiölle. Varsinkin tulovesiputket on käytännössä tehtävä, jotta kustannusarvio ei ylity, joustavasti ja tilannekohtaisesti tarkoituksenmukaisella tavalla, jonka paljon rakentanut ammattilainen havaitsee joskus vasta työtä tehdessään. Tämä merkitsee sitä, että linjasaneerauksen lopputuloksesta lopputarkastusta varten on tehtävä uusi uusien putkien ”kartoitus” ja jälleen *de facto* uudet rakennuspiirustukset. Miten tätä voidaan keventää rakennuttajan kannalta, siihen on vaikea lausua, mutta edellä kuvattu haaste pienissäkin, mutta yleisissä remonteissa vanhoissa kerrostaloissa olisi tiedostettava merkittävänä kustannusriskinä. Rakennuspiirustusten teettäminen ei perinteisesti toimivalle taloyhtiölle ole maksutonta.

Tärkeää olisi tarkastella, onko lupavelvoitteiden lisäämistä kokonaisvaltaisesti ajatellen pidettävä yleisen tarpeen kannalta tarkoituksenmukaisena, jotta riittävä laatu varmistetaan. Kuitenkin pienyhtiöille välttämättömiä peruskorjauksia ei tehdä lupabyrokratian ja kustannusten pelon takia kuin vasta sitten, jos taloyhtiöön esim. syntyy vesivahinkoja, joita lopulta vakuutusyhtiötkään eivät korvaa talohallituksen korjauslaiminlyöntien takia. Lupa-

22.4.2022

MML 40362/00 08/2022

järjestelmän sujuvuushaaste ja lupavelvoitteiden lisäämishaaste koskee lisäksi isojakin rakennushankkeita, jossa vastuut ovat suurempia, joskin vastuun kantajien taloudellinen riskinotto kyky on pienyrityksiä laajempi.

Maanmittauslaitos katsoo yleisesti, että kritiikki rakentamislakiin nyt sisällytetystä sopimusoikeudellisen yleissääntelyn eräänlaisesta sivuuttamisesta on aiheellista, kuten rakennusteollisuuden taholta on tuotu esiin. Rakentaminen ja maankäytön suunnittelu kuuluvat lisäksi yhteen, kuten vuosien 1958 ja 2000 vanhat rakentamisen ja maankäytön lait osoittavat. Lisäksi lunastuslain uudistus ei saisi olla lainsäädännössä jo olevien ”valuvikojen sementoimista” vuosikymmeniksi eteenpäin uuteen lainsäädäntöön, vaan todellisiin uudistuksiin olisi pyrittävä. Esim. omaisuuden suoja maanomistajan kannalta olisi otettava huomioon. Siten katujen ilmaisluovutusvelvollisuuden poistaminen, joka liittyyne enemmän kaavoituksesta kuin rakentamisesta sääntelyyn, on ajankohtaista. Ilmaisluovutuspykälä on sellaisenaan, tosin terminologisilla korjauksilla, silti yhä mukana ehdotuksessa. Detaljikaavoituksesta ja ennen muuta asutuksen tihentymisestä seuraavan kaavoitettavan alueen arvon yleisen kohoamisen pysyttäminen omaisuuden omistajalla on yhtäältä EU-oikeuden korrektiin soveltamiseen ja toisaalta yleisiin kansainvälisiin pakkolunastusperiaatteisiin liittyvä seikka. Niitä kumpaakaan ei tule tulevassa kaavoitus- ja lunastuslainsäädännössä jättää huomiotta, toisin kuin eräissä mahdollisesti poliittisissa kannanotoissa kaikei on esitetty.

Maanmittauslaitos katsoo, että merkittävää ja vuosikymmeniä sovellettavaa lainsäädäntöä ei yleisesti saisi laatia kiireessä ja jättämällä osittain huomiotta aikaisempina hallituskausina 2010-luvulla jo tehtyä valmistelemaa työtä.

Pääjohtajan sijaisena
maanmittausneuvos

Sähköinen allekirjoitus
Markku Markkula

Maanmittausneuvoksen sijaisena
vastuualuepäällikkö

Sähköinen allekirjoitus
Kari Niemi

TIEDOKSI

Maa- ja metsätalousministeriö