

Asia: VN/9218/2024

Lausuntopyyntö; Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi pelastuslain, ajoneuvolain 30 §:n ja autoverolain 14 §:n muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Suomen Kiinteistöliitto ry:n lausunto pelastuslain toiseen vaiheen uudistuksen hallituksen esitysluonnoksesta

Yleistä:

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

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 n. 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 2 miljoonaa suomalaista.

Tausta:

Esityksen tarkoituksena on pääministeri Orpon hallitusohjelman mukaisesti toteuttaa pelastuslain uudistuksen toinen vaihe. Esityksessä ehdotetaan pelastuslakia muutettavaksi siten, että väestönsuojan käyttöönottoa, ylläpitoa sekä materiaalista varautumista koskevaa sääntelyä selkeytetään ja tarkennetaan. Lisäksi Puolustusvoimien puolustustarkoitusta varten rakennettavista rakennuksista poistettaisiin väestönsuojan rakentamisvelvoite. Vastaavasti ehdotetaan, ettei väestönsuojien kunnostamisvelvollisuus muutos- ja korjaustyön yhteydessä koskisi Puolustusvoimien

puolustustarkoitusta varten rakennettuja rakennuksia. Väestönsuojelua ja siihen varautumista koskevaa sääntelyä täydennettäisiin ja selkeytettäisiin laissa systemaattisesti.

Pelastustoimen eri viranomaisten tehtäviä ja keskinäistä työnjakoa väestönsuojeluun varautumisessa ja väestön varoittamisessa selkeytettäisiin. Puolustusvoimille ja Rajavartiolaitokselle säädettäisiin mahdollisuus avotulen tekemiseen maastopalovaroituksen aikana liittyen räjähteiden käyttöön maanpuolustustehtävään kuuluvassa sotilaskoulutuksessa sekä rajaturvallisuustehtävään kuuluvassa koulutuksessa Puolustusvoimille tai Rajavartiolaitokselle pysyvästi osoitetuilla alueilla. Esityksessä ehdotetaan muutoksia myös pelastustoimen tilanne- ja johtokeskuksien tilannekeskuspäivystäjien sekä pelastustoiminnan huolto- ja tukitoiminnoissa toimivien henkilöiden kelpoisuusvaatimuksiin.

Lisäksi hallitusohjelman mukaisesti sopimuspalokuntien aseman ja toimintakyvyn turvaamiseksi ajoneuvolakia ja autoverolakia muutettaisiin niin, että sopimuspalokuntien pelastusautoiksi määriteltäisiin myös nelivetoinen henkilö- tai pakettiauto, jossa on avoin tai katettu lava. Tällaiset pelastusautot olisivat muiden pelastusautojen tavoin vapaita auto- ja ajoneuvoverosta, mutta niihin ei sovellettaisi muille pelastusautoille säädettyä autoverotuen 48 kuukauden kuoleentumisaikaa.

Seuraavassa on esitetty Kiinteistöliiton huomioidut esitykseen liittyen:

Yleisiä huomioita:

Kiinteistöliitto ry on tarkastellut esitystä ja todennut sen kannatettavaksi seuraavin huomioin ja varauksin.

Ehdotetut muutokset ovat lähtökohtaisesti tarpeellisia ja perusteltuja. Kiinteistöliitto kannattaa muutosta siitä, että väestönsuojan käyttöönotto- ja käyttösuunnitelmasta säädetään nimenomaisesti laissa ja sen laatimisvastuu kuuluu siten rakennuksen haltijalle. Tämä tuo selkeästi esiin lainsäätäjän tavoitteen ja ajatuksen siitä, että pelkkä väestönsuoja osana varautumista on tarpeellista, mutta ei yksinomaan riittävää.

Käytännössä Kiinteistöliiton jäsenistön kannalta muutos korostaa asunto-osakeyhtiöiden väestönsuojan käyttöönoton suunnitelmallisuutta. Kiinteistöliitto pitää muutosta väestönsuojan toimintakunnon tarkastamisen säätämistä laintasolla tervetulleena muutoksena. Nykyisen asetuksentasoisen sääntelyn haasteena on ollut asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta se, että asunto-osakeyhtiöt eivät aina ole täysin perillä oman tarkastusvelvollisuutensa sisällöstä. Kuitenkin muutoksen yhteydessä on perusteltua korostaa, että muutos toteutetaan siten, että se ei johtaisi aiheettomiin tarkastuksiin ja kasvattaisi taloyhtiöiden kustannuksia tarpeettoman dokumentaation laatimisvelvoitteen kautta.

Kiinteistöliitto kannattaa esityksen mukaista ajatusta siitä, että väestönsuojan toimintakuntoa parannetaan ja suojien käyttöönottoa selkiytetään ja nopeutetaan.

Muutosten arvioinnissa on Kiinteistöliiton mielestä tärkeää kiinnittää huomiota väestönsuojien teknisen kunnon vaihteluun. Suojien tekninen kunto vaihtelee merkittävästi esimerkiksi rakennuskannan iän vuoksi. Tämän vuoksi on tärkeää, että pelastuslaitokset tarkastusten yhteydessä kiinnittävät erityishuomiota rakentamisajankohtana suojilta edellytettyihin ominaisuuksiin. Näin ollen suojien rakentamisajankohdan vaatimukset tulisi ottaa tapauskohtaisesti huomioon tarkastusta

suoritettaessa ja maahan muodostuisi yhtenäinen tarkastuskäytäntö tarkastuksen suorittavasta pelastuslaitoksesta riippumatta.

Pelastusviranomainen voi määrätä valvontansa tehosteena uhkasakon, jos suojan teknisessä tasossa tai varustuksessa havaitaan olennaisia puutteita. Uhkasakon määrääminen tulee kysymykseen lähinnä tilanteissa, joissa taloyhtiö ei ryhdy korjaamaan havaittuja puutteita viranomaisen kehotuksesta huolimatta. Koska ehdotetut muutokset painottavat suojien käyttöönottovalmiutta ja toimintakunnon tarkastamista, on loogista olettaa, että viranomaisen suorittamien väestösuojatarkastusten määrä, tarkastusten yhteydessä annettujen korjauskehotusten määrä sekä tehosteena määrättävien uhkasakkojen määrä kasvaa. Siten Kiinteistöliitto korostaa, että pelastusviranomaisille laadittaisiin valtakunnallisesti yhtenäiset tarkastus- ja tulkintaohjeet tarkastusten suorittamisesta eri aikakausilla rakennetuille suojatyypeille. Tämä vähentäisi riskiä siitä, että taloyhtiöt joutuvat eri puolilla maata eriarvoiseen asemaan viranomaiskäytäntöjen vuoksi ja viranomaisen antamat kehotukset voidaan taloyhtiöiden toimesta toteuttaa tehokkaasti väestönsuojan rakennusvuodesta riippumatta.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että jatkovalmistelussa varmistetaan, etteivät ehdotetut muutokset johda asunto-osakeyhtiöiden kannalta ennakoimattomiin kustannuksiin, alueellisesti vaihteleviin viranomaiskäytäntöihin tai tosiasialliseen vaatimustason kiristymiseen ilman nimenomaista sääntelyä ja vaikutusarviointia.

Väestönsuojan käyttöönotto- ja käyttösuunnitelma sekä toimintakunnon tarkastaminen:

Kiinteistöliitto kannattaa esityksen päälinjaa siitä, että väestönsuojan käyttöönotto- ja käyttösuunnitelmasta säädetään laintasolla sekä suojien toimintakunnon tarkastamista koskevia velvoitteita nostetaan asetustasolta laintasolle. Ehdotetut muutokset tuovat selvyyttä nykyiseen oikeustilaan ja mahdollistavat viranomaisen nopean toiminnan, tehokkaan reagoinnin ja väestönsuojaamisen yhdessä taloyhtiökentän kanssa.

Muutoksilla voidaan varautua aiempaa tehokkaammin muuttuneen turvallisuusympäristön mukaisiin uhkiin, kuten miehittämättömien ilma-alusten aiheuttamiin vaaratilanteisiin, sekä tehostaa väestön suojaamista ja viranomaisien toimintaa erilaisissa häiriö- ja poikkeusoloissa.

Valvontaviranomaisen suorittamat toimintakunnon tarkastukset, korjauskehotukset sekä uhkasakko:

Ehdotettuna muutoksena pelastusviranomainen voisi määrätä teettämisuhan sekä tehosteena uhkasakon taloyhtiölle, joka laiminlyö viranomaisen antaman korjauskehotuksen tai muutoin laiminlyö käyttöönotto- ja käyttösuunnitelman laatimisveloitteen. Lain tasolla ei kuitenkaan säädettäisi käyttöönotto- ja käyttösuunnitelman yksityiskohtaisesta sisällöstä, vaan sen tarkempi sisältö jäisi osin asetuksetasoisien sääntelyn, viranomaisohjauksen ja käytännön soveltamiskäytäntöjen varaan.

Kiinteistöliitto katsoo, että käyttöönotto- ja käyttösuunnitelman vaatimusten sisällön jääminen osittain viranomaisohjauksen ja markkinakäytännön varaan on jossain määrin ongelmallista tilanteessa, jossa veloitteen laiminlyönti voidaan tehostaa hallinnollisilla pakkokeinoilla. Taloyhtiöiden hallitusten jäsenten koulutus- ja työkokemustaustat vaihtelevat suuresti, ja vain pienellä osalla on kriisinhallinnan tai varautumisen erityisasiantuntemusta, minkä vuoksi muodostuu

riski siitä, että yhtiöiden itse laatimat suunnitelmat jäävät puutteellisiksi. Tällöin yhtiön hallitus joutuisi käytännössä turvautumaan yksityisen palveluntarjoajan asiantuntija-apuun, mikä voi aiheuttaa asunto-osakeyhtiölle merkittäviä lisäkustannuksia.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, ettei käyttöönotto- ja käyttösuunnitelmasta muodostu asunto-osakeyhtiöille tosiasiallista velvoitetta teettää suunnitelma konsulttipalveluja tarjoavilla. Velvoitteiden tulee olla sellaisia, että tavanomainen asunto-osakeyhtiö kykenee täyttämään ne hallituksen, isännöitsijän ja viranomaisten tarjoaman ohjeistuksen avulla ilman laajamittaista ulkopuolisten asiantuntijapalveluiden käyttöä.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että käyttöönotto- ja käyttösuunnitelman vähimmäissisällöstä sekä valvontakäytännöistä laaditaan valtakunnallisesti yhtenäiset ohjeet. Näin voidaan varmistaa velvoitteiden ennakoitavuus, yhdenmukainen viranomaiskäytäntö sekä asunto-osakeyhtiöiden tasapuolinen kohtelu eri puolilla maata. Varautumisvelvollisuuden sisältöä tulisi täsmentää siten, että asunto-osakeyhtiöiden hallitukset ja isännöitsijät voivat kohtuudella arvioida velvolluuksiensa laajuuden ilman merkittävää ulkopuolisen asiantuntija-avun käyttöä.

Lisäksi hallinnollisia pakkokeinoja käytettäessä tulee huomioida asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteet. Hallinnollisten pakkokeinojen käytössä tulee noudattaa suhteellisuusperiaatetta ottaen huomioon havaitun puutteen laatu, sen merkitys väestönsuojan toimintakyvylle sekä asunto-osakeyhtiön mahdollisuudet toteuttaa tarvittavat korjaustoimenpiteet. Ennen uhkasakon määräämistä viranomaisen tulisi ensisijaisesti pyrkiä ohjaamaan ja neuvomaan taloyhtiötä puutteiden korjaamisessa sekä varata kohtuullinen määräaika korjaavien toimenpiteiden toteuttamiselle.

Väestönsuojien tekninen taso:

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että väestönsuojien toimintakuntoa arvioitaessa otetaan huomioon suojan rakentamisajankohtana voimassa olleet tekniset vaatimukset. Asunto-osakeyhtiöiden väestönsuojakanta on rakennettu useiden vuosikymmenten aikana, minkä vuoksi suojien tekninen taso ja varustelu vaihtelevat merkittävästi. Tarkastuksissa ei tulisi tosiasiallisesti soveltaa nykyisiä rakentamisvaatimuksia taannehtivasti sellaisiin väestönsuojiin, jotka ovat täyttäneet rakentamisajankohtanaan voimassa olleet vaatimukset.

Kiinteistöliitto esittää, että pelastusviranomaisille laaditaan valtakunnallisesti yhtenäiset ohjeet eri aikakausina rakennettujen väestönsuojien arvioimiseksi. Tämä edistäisi yhdenmukaisia valvontakäytäntöjä sekä asunto-osakeyhtiöiden tasapuolista kohtelua eri puolilla maata.

Esteettömyyden edistäminen on kannatettavaa, mutta vanhoihin väestönsuojiin kohdistuvien uusien esteettömyysvaatimusten kustannusvaikutukset tulee arvioida erikseen, eikä niitä tule toteuttaa välillisesti tarkastus- tai tulkintakäytäntöjen kautta.

Tarkastusmarkkinoiden toimivuus:

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että väestönsuojien tarkastuspalveluita tarjoavien toimijoiden määrä on rajallinen. Mikäli väestönsuojien tarkastamiseen liittyviä velvoitteita laajennetaan tai niiden valvontaa tehostetaan, voi tällä olla vaikutuksia tarkastuspalveluiden saatavuuteen, käsittelyaikoihin ja kustannustasoon.

Kiinteistöliitto esittää, että uudistuksen toimeenpanon yhteydessä seurataan tarkastusmarkkinoiden toimivuutta sekä palveluiden alueellista saatavuutta. Taloyhtiöille ei tulisi syntyä tilannetta, jossa lakisääteisten velvoitteiden täyttäminen vaikeutuu tarkastuspalveluiden puutteellisen saatavuuden tai kohtuuttoman kustannustason vuoksi.

Kunnioittavasti

Suomen Kiinteistöliitto ry

Jukka Kero, pääekonomisti

Tuomas Leino, vanhempi lakimies

Leino Tuomas
Suomen Kiinteistöliitto ry