

Eduskunta

LAUSUNTO 21.10.2024

Talousvaliokunta

Asia: HE 101/2024 vp

Suomen Omakotiliitto kiittää mahdollisuudesta tulla kuultavaksi ja antaa asiantuntijalausunto talousvaliokunnalle HE 101/2024 vp koskien hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Omakotiliitto edustaa pientalo- ja vapaa-ajanasukkaita ja omistajia Suomessa, ollen alan ainoa valtakunnallinen edunvalvoja. Omakotiliitto on sitoutumaton ja yleishyödyllinen kansalaisjärjestö. Omakotiliitossa on jäseniä lähes 70 000 (kotitaloutta), jotka kuuluvat noin 230 paikalliseen jäsenyhdistykseen. Tarjoamme monipuolisia palveluita, neuvontaa (kuten rakentaminen, energia-asiat, lakineuvonta, pihaneuvonta) ja tietoa asumiseen liittyvästä lainsäädännöstä.

Suomessa on lähes 1,2 miljoonaa omakotitaloa ja noin 0,5 miljoonaa vapaa-ajan asuntoa. Perustuslain 19 § mukaan julkisen vallan tehtävänä on tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Rakentamislain tulee toteuttaa tätä tehtävää ja mahdollistaa jatkossakin Suomessa tavanomainen ja omatoiminen pientalo-, kuten yhden ja kahden perheen asuinrakennukset, sekä vapaa-ajan asuntojen rakentaminen.

Yleistä

Kommentoimme esitystä pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden, erityisesti maallikkorakentajien ja -rakennuttajien näkökulmasta. Lähtökohtaisesti Omakotiliitto pitää korjaussarjan uudistuksia ja hallinnon karsimista kannatettavina. Yleisesti ottaen hallinnon vähentäminen voi alentaa kotitalouksien kustannuksia.

Rakentamislain uudistuksien käytäntöönpanossa on huolehdittava, että kotitalouksien oman kodin rakentamismenot tai uuden asunnon ostokulut eivät nouse kohtuuttomiksi. Rakentamisessa on tärkeä huomioida investointikustannusten rinnalla vuotuiset käyttö- ja huoltokustannukset.

Rakennushankkeeseen kuluvan ajan sujuvoittaminen on keskeinen kustannuksiin vaikuttava tekijä. Tasmällisempi aikataulutus ja lupakäsittelyajan määrittely mahdollistaa kuluttajarakentajan valitsemaan itselleen sopivia ja kustannustehokkaita ratkaisuita, joka parhaimmillaan alentaa rakennushankkeesta syntyviä kuluja.

17 § Rakennusjärjestys

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että rakennusjärjestyksestä ei tule tiukempia velvoitteita kuin mitä laki vaatii. Valtakunnallisesti lupakäytäntöjen tulee olla yhteneväiset. Taloudelliset vaikutukset voivat olla positiiviset kotitalouden näkökulmasta, kun pientalo- tai vapaa-ajan kiinteistöihin ei kohdenneta rakennusjärjestyksistä kohtuuttomia vaatimuksia.

38 § Rakennuksen vähähiilisyys

Omakotiliitto kannattaa esitystä, että hiilijalanjäljen raja-arvot eivät tule koskemaan erillispientaloja ja laajamittaisia korjauksia. Esitys vaikuttaa positiivisesti, kun ei synny uusia pakollisia selvitysvelvollisuuksia ja raporttivaatimuksia. Uudet rakennettavat omakotitalot ovat erittäin energiatehokkaita, niissä käytetään fossiilittomia lämmitysmuotoja ja valtaosa pientaloista rakennetaan puusta. Olemassa olevien rakennusten osalta suunta vähähiilisyyteen toteutuu korjausremonttien yhteydessä, jolloin toteutetaan yleensä myös energiatehokkuusremontteja ja lämmitystapamuutoksia. Kun remontteja suunnitellaan ja toteutetaan teknisesti ja talon elinkaari huomioiden oikea-aikaisesti, on mahdollista vaikuttaa remontointikustannuksiin ja välttää päällekkäisiltä korjaustoimilta. Kotitalouksille on pitkällä aikavälillä hyötyä energiatehokkaasta kodista, joka voi myös alentaa juoksevia asumismenoja.

38 a § Hiilijalanjäljen raja-arvo

Omakotiliitto toteaa, että on hyvä, kun pykälän 38 § mukaan raja-arvolaskennan, ja samoin rakennustuoteselostusvaatimuksen, erillispientalot tai laaja-mittaisesti korjattavat rakennukset jäävät raja-arvojen ulkopuolelle. Tämä vaikuttaa siihen, ettei synny uusia kustannuksia erillisistä selvityksistä. Kuten edellisessä kohdassa on todettu, uudet omakotitalot ovat nykyisin erittäin energiatehokkaita.

43 a § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Omakotiliitto pitää erittäin tärkeänä, että sijoittamislupa-kysymyksissä kuullaan pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden näkökulma ja huomioidaan oikeudet maanomistajina, ja varmistetaan, että hankkeista ei aiheuteta vakituiseen tai vapaa-ajan asumiseen haittoja tai aseteta kohtuuttomia rajoituksia. Tällä vaikutetaan siihen, että pientalo- ja vapaa-ajan asumiseen ei synny riskejä omaisuuden arvon alentumisesta.

43 b Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja lohkomista

Omakotiliitto kannattaa sujuvampaa rakennuslupakäsittelyä. Tällä voidaan lisätä pientalojen rakentamista ja vaikuttaa positiivisesti varsinkin nyt rakennuslupajärjestelmän meneillään olevaan vaikeaan tilanteeseen. Esitys voi vaikuttaa positiivisesti rakennusprojektin kustannuksiin myös siltä osin, kun lupakäsittelyprosessit sujuvoittuvat ja voidaan välttää esimerkiksi turhilta odotusajoilta.

56 § Purkamisluvan edellytykset

Omakotiliitto pitää hyvänä, että tarkennetaan purkamisluvan edellytyksiä. Purkamislupamenetelmistä tulee tiedottaa selkeästi ja ymmärrettävästi. Kotitalouksille tulee olla selvää, mitä erilaisissa tapauksissa on mahdollista tehdä. Käytännössä tulee todennäköisesti esille jatkokysymyksiä, kuten kuka tekee määrittelyn rakennuksen huonokuntoisuudesta. Tähän tulee olla yhteneväiset perusteet käytännön toimeenpanosta. Uuden omakotirakentamisen vuoksi purettavat rakennukset aiheuttavat aina kustannuksia kotitaloudelle, ja on tärkeä, että kustannuksia ei nosteta hallinnollisilla toimenpiteillä.

59 § Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä

Omakotiliitto kannattaa otsikon täsmennystä ja pitää hyvänä, että loppukatselmukseen lisätään mahdollisuus vähäiseen poikkeamaan. Näin vältetään tilanteita, jotka aiheuttaisivat lisäkustannuksia omakotitalon rakennusprojektin loppuvaiheessa.

61 § Rakentamislupahakemus

Omakotiliitto kannattaa lisäystä, että rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot toimitetaan pääpiirustustasoisena, joista käy ilmi viranomaisille riittävät tiedot arvioida luvan myöntämisen edellytykset. Tieto vaadittavista asiakirjoista on oltava selkeää ja oikein mitoitettu. On hyvä, että lisäselvityksiä ja täydennyksiä voi pyytää vain perustelluista syistä.

Omakotiliitto pitää erittäin tärkeänä, että rakentamislupakäsittelyssä on hyväksyttävä hakijan esittämä ratkaisu, ellei se ole selkeästi säännöksen vastainen. Tällä vältetään ylimääräisiltä kustannuksilta. On myös tärkeää, että hakuajoja ei viivästytetä tarpeettomasti esimerkiksi kaupungin omien sisäisten lausuntopyyntöjen vuoksi.

Esityksen mukaan ”*Rakennusvalvonnan on erotettava toisistaan neuvonta ja ohjaus sekä normienmukaisuuden valvonta. Neuvonta ja ohjaus ovat osaamiseen perustuvaa vapaaehtoisesti noudatettavaa rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluvaa toimintaa. Se merkitys korostuu, jos hakijana on kertarakentaja, jolla ei ole alan koulutusta tai kokemusta*”.

Omakotiliitto toteaa edellisestä, että maksuton ja riippumaton neuvonta on erittäin tärkeää omakotitalo- ja vapaa-ajan asunnon rakentajille. Jatkossa on tärkeä varmistaa, mistä neuvontaa saa ja että se on riittävää ja selkeää. Selkeät ja yhdenvertaiset toimintatavat kunnissa varmistavat, että esimerkiksi kertarakennuttajat löytävät tarvittavat tiedot ja pystyvät toimimaan ohjeiden mukaan. Tulevaisuudessa myös tekoälyavusteinen neuvonta, joka perustuu oikeaan ja

luotettavaan tietoon, voi hyödyntää myös kuntia neuvonnassa. Nämä toimet säästävät pientalohankkeiden kustannuksia ja ajankäyttöä sekä hankkeeseen ryhtyvälle että kunnalle.

68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Omakotiliitto kannattaa uutta käsittelyaikatakuun määrittelyä rakentamislakiin. Tämä parantaa erityisesti pientalo- ja vapaa-ajan rakentajan asemaa, rakennusprojektin suunnittelua ja valmistumista. Kuten esityksessä on todettu, tällä voi olla positiivisia taloudellisia vaikutuksia rakentamishankkeisiin ryhtyville, parantaa rakennusprojektin optimaalista aikataulua sekä tukea rakennusalaan tässä vaikeassa taloustilanteessa.

Tämä pykälä vaikuttaa kotitalouksiin taloudellisesti positiivisesti lisäämällä maallikkorakentajien rakennusprojektien ennakoitavuutta, mahdollistaa paremman aikataulutuksen ja voi säästää rakentamiseen ryhtyvän kustannuksia.

Omakotiliitto toteaa, että lupahakijan näkökulmasta korvausta lupakäsittelyajan ylittämisestä on heikennetty alkuperäisestä. Korvauksen perusteena oli aiemmassa esityksessä viikko, nyt kuukausi. Tässä tilanteissa kotitalous saa pienemmän taloudellisen korvauksen.

Omakotiliitto toteaa, että lakimuutosten toteutumisiksi käytännössä, kunnissa tulee kehittää rakentamislupahakemusten ja -asiakirjojen käsittelyprosessit. Kuntien välillä on paljon eroja nykyisinkin; joissain kunnissa luvan saa muutamissa viikoissa, joissain kunnissa lupien käsittely voi kestää jopa vuoden. Keskeistä on yhtenäistää eri kuntien rakennusvalvontojen käsittelyprosesseja.

69 § Erityissuunnitelmien toimittaminen

Omakotiliitto pitää hyvänä, että esityksen mukaan tiedot toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee. Tämä helpottaa luvanhakua rakennushankkeessa, sillä lupavaiheessa voi olla vielä avoimia asioita, esimerkiksi talotekniset ratkaisut, joilla on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia rakennushankkeeseen.

95 § Päävastuullinen toteuttaja

Omakotiliitto toteaa, että on kotitalouksille ei tule nyt aiheutumaan ylimääräisiä kuluja, kun päävastuullisen toteuttajan pykälä poistetaan. Tämän johdosta voidaan tehdä sopimuksia rakennusprojektin vastuurooleihin tarvittavista asiantuntijoista. Vastaavan työnjohtajan rooli sekä suunnittelijoiden rooli pätevyysvaatimuksia ja rooleja on kuvattu pykälissä 82–94. Osaavien ammattilaisten merkitys on taloudellisesti merkittävä, että kuluttajan rakennushankkeessa pystytään valitsemaan sopivimmat ja kustannustehokkaimmat ratkaisut sekä varmistaa samalla myös rakentamisen laatu.

Jatkamme mielellämme yhteistyötä aiheessa.

Kunnioittavasti

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander
toiminnanjohtaja

Ari Rehnfors
puheenjohtaja