

Asia: VN/819/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin**

##### Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m<sup>2</sup>.

##### Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Lyhytvuokrausta koskevan esityksen taustalla on hallitusohjelman kirjaus, jonka mukaan asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskevaa lainsäädäntöä selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Lisäksi hallitusohjelmassa on todettu, että lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset varmistetaan, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Rakli pitää tärkeänä, että asumisen, majoittumisen ja lyhytvuokrauksen määritelmät tehdään lain tasolla. Pidämme esityksessä ehdotettua sääntelyä lyhytvuokrauksen osalta lähtökohtaisesti toimivana. Ehdotettu sääntely selkeyttää nykytilannetta ja varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytyksiä, mikä on hyvä asia jakamistalouden näkökulmasta. On myös tärkeää, että sääntelyssä otetaan huomioon kuntien erilaiset tilanteet majoitustarpeiden osalta.

Rakli kiinnittää kuitenkin huomioita esityksen osalta vielä seuraaviin seikkoihin. Lyhytvuokrauksen osalta on tärkeää ottaa huomioon kilpailu- ja veroneutraliteetti majoitus- ja hotellitoimintaa

harjoittaviin yrityksiin nähden. Lyhyt vuokraustoiminta ei saa myöskään olla este kaavoittaa majoitus- ja hotelli kiinteistöjä.

Lisäksi Rakli pitää tärkeänä, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ja asunto-osakeyhtiölakia uudistettaessa parannetaan keinoja, joilla vuokranantajat ja asunto-osakeyhtiöt voivat puuttua asumisesta ja lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin häiriötilanteisiin.

On välttämätöntä, että nyt esitetyn sääntelyn vaikutuksia sen voimaantulon jälkeen seurataan ja arvioidaan. Sääntelyä on muutettava, mikäli havaitaan, että se ei ole toimivaa aiheuttaen esimerkiksi haittaa markkinoihin sekä majoitus- ja hotellitoimintaa harjoittaviin yrityksiin ja/tai lisäen asumisen häiriötilanteita.

### **Tulisiko lyhyt vuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituisesa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?**

-

### **Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin**

Esityksessä todetaan lähes nollaenergiarakennuksesta ja päästöttömästä rakennuksesta:

”11 §. Lähes nollaenergiarakennus. Pykälän viittaus direktiiviin 2010/31/EU päivitetäisiin viittaukseksi uuteen rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin (EU) 2024/1275. Pykälään lisättäisiin direktiivin 2 artiklan 3-kohdan mukainen vaatimus siitä, että rakennuksen energiatehokkuus ei voi olla huonompi kuin jäsenvaltioiden direktiivin 6 artiklan 2 kohdan mukaisesti ilmoittama vuoden 2023 kustannusoptimaalinen taso sekä tiukentava vaatimus siitä, että lähes olematon tai erittäin vähäinen energiantarve.”

”11 a § Päästötön rakennus Päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määritettynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti, jonka energiantarve on olematon tai erittäin alhainen, joka ei aiheuta fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä”

Esityksen kohdassa 4.2. (Pääasialliset vaikutukset) todetaan pykäliin 11 (lähes nollaenergiarakennus) ja 11 a (päästötön rakennus) lisäksi seuraavaa:

”Yleisellä tasolla voidaan todeta, että päästöttömän rakennuksen ja lähes nollaenergiarakennuksen erot eivät ole suuria eivätkä ne aiheuta merkittäviä kustannuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle.”

Esityksen vaikutuksen arvioinnissa viitattuun kustannustehokkuuteen sisältyy oletus, että lähes nollaenergiarakennuksen ja päästöttömän rakennuksen energiatehokkuusvaatimusten saavuttamiseksi rakennushankkeeseen ryhtyvä voi hyödyntää kaikkein kustannustehokkaimpia keinoja energiatehokkuutta todentavan E-luvun alentamiseksi. Tähän olennaisesti vaikuttavat asiaan liittyvät energiatehokkuutta ja energiatehokkuuslaskentaa ohjaavat valtioneuvoston ja ympäristöministeriön asetukset, joista monia uusitaan osana rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) kansallista toimeenpanoa. Rakli pitää tärkeänä, että kustannustehokkuus huomioidaan erityisesti asetustasolla. Kokonaisuuteen liittyvät keskeisellä tavalla esimerkiksi energiamuotokertoimet, jotka ovat olennainen osa energiatehokkuuden osoittamista E-lukulaskennan kautta. Energiamuotokertoimet eivät nykyisillä tasoilla ja suhteilla toisiinsa tue kustannustehokkaimpia keinoja E-luvun pienentämiseksi. Rakli edellyttää, että kustannustehokkuus otetaan huomioon nimenomaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoon liittyvien asetusten ja energiamuotokertoimien päivityksien valmistelussa.

Päästöttömän rakennuksen kokonaisuutta ajatellen käytön aikaiseen energiankulutukseen liittyvä päästöttömyys toteutuu suomalaisessa rakennuskannassa jo pitkälti energiantuotannon päästöttömyyden kautta. Sähkö ja myös kaukolämpö ovat jo lähes päästöttömiä, kun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoon liittyvät säädökset tulevat voimaan. Suomalaisessa rakennuskannassa suurempi merkitys on tällöin energian kulutuksen ajoittamisella kuin absoluuttisella rakennuksen loppuenergiankäytön vähentämisellä. Rakli edellyttää, että päästöttömän rakennuksen energiatehokkuusvaatimusten tasot tulee kansallisessa kehyksessä asettaa mahdollisimman kustannustehokkaalle tasolle direktiivin minimivaatimusten mukaisesti.

Esityksessä todetaan uusiutuvan energian käytöstä rakennuksissa osana muutosta rakentamislain 14 §:ään:

”RED III -direktiivistä johtuva muutos rakentamislain 14 §:ään nostaa vaatimuksen uusiutuvan energian käytöstä rakennuksista 38 prosentista 52 prosenttiin. Tällä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia uusiutuvan energian osuuden käyttöön rakennuksissa, sillä suurin osa uusista ja laajamittaisesti korjattavista rakennuksista täyttää tälläkin hetkellä kyseisen vaatimuksen. Ehdotettu 52 prosenttia perustuu kansalliseen tilastoon ja tasoon, johon sähkö, kaukolämpö ja kaukojäähdytys pääsevät tilastollisen tarkastelun perusteella. Vuoden 2023 tilastojen mukaan sähkön uusiutuvien osuus oli 52 prosenttia ja kaukolämmön uusiutuvien osuus oli vuonna 2023 RED III-direktiivin mukaisesti laskettuna 58 prosenttia”

Suomessa RED -vaatimus toteutuu käytännössä automaattisesti. Tämä on seurausta pitkäaikaisista panostuksista energian tuotannon päästöttömyyteen. Tämä tuloksellinen työ on huomioitava säädöksiä toimeenpanossa, ja siksi on pidättäydyttävä ylimääräisen hallinnollisen taakan luomisesta sääntelyn seurauksena. Rakli pitää tärkeänä, että RED:stä tulevan vaatimuksen osoittaminen täytetyksi tulee tehdä mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi ja joustavaksi rakennushankkeissa. Ylimääräinen hallinnollinen taakka itsestään täyttyvän vaatimuksen ympärillä on alan toimijoiden toimintaa ja kilpailukykyä haittaavaa. Rakli esittää, että lakimuutoksen perustelumiestiossa tulkintaa ohjataan niin, että ainoastaan tilanteissa, joissa vaatimuksen

täytyminen olisi kyseenalaista, viranomainen vaatisi säädösvelvoitteen osoittamista toteen esimerkiksi laskelman kautta.

Esityksen pykälässä 37 todetaan aurinkoenergialaitteistojen asentamiseen liittyen:

”Uusi rakennus on suunniteltava siten, että siihen on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti enimmäismäärä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijaintipaikan aurinkosäteily.”

ja esityksen kyseisen pykälän perusteluissa todetaan:

”Kyse olisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 10 artiklan toimeenpanosta. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 10 artiklan ”Rakennusten aurinkoenergia” 1 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että kaikki uudet rakennukset suunnitellaan siten, että optimoidaan niiden aurinkoenergian tuotantopotentiaali sijaintipaikan aurinkosäteilyn mukaan, mikä mahdollistaa aurinkoteknologioiden myöhemmän asentamisen kustannustehokkaasti. Säännöksessä olisi kyse ennakkosuunnittelusta, jolla mahdollistettaisiin aurinkoenergian myöhempi asentaminen. Suunnittelussa täytyisi ottaa huomioon muun muassa johto- ja putkireitit sekä tilavaraukset esimerkiksi sähköpääkeskukseen, aurinkoenergialaitteistojen kiinnitys ja niistä mahdollisesti aiheutuva kuorman lisääntyminen sekä mahdollinen lumen kinostuminen talviolosuhteissa. Suunnittelussa tulisi ottaa huomioon myös palo- ja huoltoturvallisuus.”

Esitys ja sen perustelut jättävät auki, mitä rakenteellisia lisätoimia ehdotuksessa tarkoitetaan, ja siten myös esityksen noudattamisen kustannusvaikutukset jäävät auki. Epäselvää on, tarkoitetaanko rakenteellisilla lisätoimilla nykyisin laajasti käytössä olevien vesikatoille asennettavien aurinko- ja aurinkolämpöratkaisujen huomioon otettavaa rakennuksien kattorakenteiden ja kestävyyttä suhteessa aurinkojärjestelmäasennuksien seurauksena lisääntyneisiin kuormituksiin, vai onko tarkoitus viitata muihinkin aurinkovoiman asennus- ja kuormitustilanteisiin. Kehittyvien tekniikoiden käyttöönotto tuo tarpeelliseksi huomioida monia näkökulmia asiassa. Markkinoilla on tarjolla jo tällä hetkellä esimerkiksi rakennuksien julkisivuelementteihin integroitavia aurinkoenergiaratkaisuja. Rakli näkee kustannustehokkuus huomioiden, että esityksessä ei voi jättää tulkinnanvaraiseksi minkälaisia rakenteellisia toimia säädösvaatimuksella tarkoitetaan. Rakli edellyttää kustannusvaikutuksien rajaamiseksi, että esityksen perusteluissa viitataan nimenomaan vesikattorakenteiden kantavuusvaatimukseen, jotta asia ei jää tulkinnanvaraiseksi.

Esityksen kyseisen kohdan osalta jää myös auki, mitä tarkoitetaan määritelmällä ”kustannustehokkaasti enimmäismäärä aurinkopaneeleja”. Direktiivissä puhutaan aurinkoenergian tuotantopotentiaalin optimoinnista. Se ei ole sama asia kuin paneelien enimmäismäärän asentaminen, jonka lisäksi enimmäismäärä on itsessään epäselvä käsite tässä yhteydessä samoin kuin kustannustehokkuus. Tuotantopotentiaalin optimointia voidaan suhteuttaa esimerkiksi rakennuksen energiankäyttövaatimukseen. Emme pidä tarkoituksenmukaisena jättää mainittuja seikkoja niin vahvasti paikallisen tulkinnan varaan kuin se nykyisellä esityksellä jäisi. Direktiivin sanamuotoa optimointi tulisi tulkita huomioiden suomalaisen energijärjestelmän tarpeet. Ei ole tarkoituksenmukaista eikä energijärjestelmän kehittämisen kannaltakaan järkevää, että Suomessa uusien rakennuksien katot katetaan kauttaaltaan aurinkopaneeleilla ja vaikka paneeleita ei

asennettaisikaan niin asentamiseen varautuminen ja suunnittelussa huomioiminen tuo jo itsestään lisäkustannuksia esimerkiksi kuormitustilanteisiin varautumisen kautta. Siksi myös kustannuksien hillitsemisen kannalta on välttämätöntä täsmentää mitä vaatimuksilla oikein tarkoitetaan.

**Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Onko säännöksen soveltaminen syytä sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen?**

On syytä sitoa.

Esityksessä todetaan pykälää 37 koskien:

”Esityksessä ehdotetaan, että jatkossa energiatehokkuuden parantamisvaatimus ei riippuisi siitä, vaatiiko korjaus- tai muutostyö lupaa. Energiatehokkuuden parantamisvaatimus ei riippuisi enää näin ollen siitä, kuinka korjaamisen luvanvaraisuuden kynnyks olisi tulkittu kunnan rakennusjärjestyksessä tai yksittäisen hankkeen luvanvaraisuutta harkittaessa. Luvanvaraisuuskynnyksen poiston myötä myös pienemmät remontit tulisivat sen piiriin, että niiden yhteydessä tulisi arvioida energiatehokkuuden parantamista.”

ja pykälää 37 esitetään muutettavan kyseisen kohdan osalta seuraavasti:

”...Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.”

verrattuna voimassa olevaan pykälään 37:

” ...Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa”

Rakli ei kannata energiatehokkuuden parantamisen vaatimuksen irrottamista korjaus- ja muutostyössä rakentamisluvanvaraisuudesta. Niin kuin esityksen perusteluissa todetaan, useilla korjauksilla on joka tapauksessa energiansäästövaikutus. Vapaaehtoisesti energiatehokkuuden parantaminen liittyy lähes aina kaikkeen korjaamiseen ja toteutuu muutoinkin, koska esimerkiksi hankkeet, joissa rakennuksen talotekniikkaa tai vaippaa päivitetään, johtavat energiatehokkuuden parantamiseen. Ehdotetulla muutoksella ei saataisi hyötyjä, mutta vastaavasti se aiheuttaisi paljon tulkinnallisia epäselvyyksiä siitä, milloin vaatimuksen edellytykset on täytetty. Vapaaehtoista korjaustoimintaa tukevat myös kiinteistöalalla laajasti käytössä olevat energiatehokkuussopimukset, jotka ovat tärkeässä roolissa EED:n uusien kansallisten energiatehokkuusvelvoitteiden täyttämässä. Vapaaehtoisissa energiatehokkuussopimuksissa keskiössä ovat kaiken tasoiset energiatehokkuustoimet.

Kun korjaukset toteutetaan luvanvaraisina korjauksina ja esityksessä mainitun ”4/13 YmA rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä” mukaisesti, niin niihin liittyy rakentamislupaviranomaisen mukainen vahvistus, että korjaustoimenpiteet ovat lainmukaisia. Näin ei jää epäselväksi onko säädöksen vaatimuksia noudatettu korjaushankkeessa.

Esityksen seurauksena koskien ei-luvanvaraisia korjauksia syntyisi erittäin hankalia tulkinnallisia kysymyksiä taloudellisuuden kynnyksen täyttymisestä. Kun korjausprosessi kytkeytyy luvanvaraisuuteen kiinteistön omistaja voi luottaa siihen, että lupaprosessin läpikäynyt rakennus on korjauksen kokonaisuuden osalta viranomaisprosessissa hyväksytty. Esitetty muutos voi johtaa tilanteisiin, jossa esimerkiksi kiinteistökaupan yhteydessä tai sen jälkeen uusi omistaja voisi vedota lakiin, ja väittää että edellinen omistaja ei ole noudattanut viranomaismääräyksiä korjausprosessissa.

Kiinteistönomistajalle olisi joka tapauksessa ongelma, jos omistaja ei voisi tulkintakysymyksen takia olla varma onko noudattanut säädöksen vaatimuksia korjaustoiminnassaan. Ehdotettu pykälä 37 jättäisi liian monta kysymystä ja taloudellista riskiä kiinteistönomistajan kannalta auki. Liittyisikö energiatehokkuuden parantamisvaatimus vain toimenpiteen kohteena olevaan rakennusosaan vai tulisiko asiaa tarkastella laajemmin? Mitä tapahtuisi esimerkiksi, jos rakennusvalvontaviranomainen luvanvaraisen korjauksen yhteydessä ottaisi kannan, että edellisissä lupakynnyksen alle jääneissä korjauksissa säädösvaatimuksia ei hänen mielestään olisi noudatettu. Syntyisikö riski korjauksien suorittamisesta uudelleen?

Esitetyn tulkintakysymyksen kaltaisia oikeudellisia ongelmia suhteessa muutoksella saavutettaviin hyötyihin tulisi ehdottomasti käsitellä myös lakiesityksen vaikutuksenarvioinnissa.

Myös lausunnoilla olevan VN/22817/2024 ”Luonnos hallituksen esitykseksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta” pykälien ”3 f § Energiapalvelusopimusten hyödyntämisen arviointi” ja

”29 g § Energiatehokkaiden rakennusten hankinta” linkitykset rakentamislain 37 pykälään puoltavat Raklin näkemyksen mukaan ajatusta siitä, että tulee olla täysin selkeää, milloin korjaustöissä on otettava huomioon energiatehokkuuden parantaminen ja milloin ei.

Rakli esittääkin, että rakentamislain energiatehokkuuden parantamisvaatimus korjaus- ja muutostöissä kytketään jatkossakin hankkeen luvanvaraisuuteen.

## **Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin**

Ei lausuttavaa

## **Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen**

Koskien sekä siirtymäsäännöstä että erityisesti vuoden 2027 alusta voimaan tulevia säännöksiä suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimivien pätevyiden toteamisesta Rakli on huolissaan, onko jatkossa riittävästi päteviksi todettuja resursseja rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä markkinan vilkastuessa. Rakli pitää huolestuttavana, jos kansantalouden kannalta tärkeät rakentamishankkeet viivästyisivät pätevyiden toteamisen prosessissa ilmenneiden ongelmien takia. Rakli edellyttää, että ympäristöministeriö seuraa kolmansien osapuolien myöntämien pätevyystodistusten määrää vuoden 2027 alun ja siirtymäsäännöksen päättymisen lähestyessä ja ryhtyy tarvittaessa toimenpiteisiin markkinan toimivuuden varmistamiseksi, mikäli pätevien resurssien puute on ongelma.

Rakli edellyttää lisäksi, että siirtymäsäännöksestä ja sen tulkinnoista poistetaan epäjohdonmukaisuudet, jotka estävät Maankäyttö- ja rakennuslain aikana päteviksi todettuja henkilöitä toimimasta suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä rakentamislain tultua voimaan.

Rakli ehdottaa lausunnolla olevaa esitystä muokattavaksi seuraavalla tavalla (ehdotamme yliviivattuja päivämääriä poistettavaksi):

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1997 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin taikka kyseiseen tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1998 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (teknikko) taikka kyseiseen tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.

Rakli kiinnittää huomiota, että siirtymäsäännöksen epäjohdonmukaisuuksien lisäksi joissain kunnissa olisi tulkittu rakentamislain siirtymäsäännöstä 195 §:ää niin, ettei yksin toisen kunnan edellisen viiden vuoden aikana vastaavaan rakennustyöhön myönnetty hyväksyntä riittäisi, mikä on täysin vastoin siirtymäsäännöksen alkuperäistä ajatusta. Rakli huomauttaa, että alkuperäinen ajatus oli yhtenäistää pätevyiden toteamisen hyväksymiskäytänteitä ja karsia hallinnollista taakkaa. Rakli näkee tärkeänä, että siirtymäsäännöksen sekä pätevyksien toteamisen osalta on pidettävä huolta siitä, että hallinnollinen taakka vähenee pätevyksien toteamisen muuttuvilla käytänteillä.

## Muu lausuntopalaute

Hallitusohjelmassa selkeästi todetaan, että EU-säädöksiä toimeenpanolla ei tule aiheuttaa ylimääräistä hallinnollista taakkaa eikä kustannuksia. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpano on erittäin tärkeä suomalaisen kiinteistömarkkinan kilpailukyvyyn kannalta. Kaikki kansalliset tulkinnot, joilla pyritään helpottamaan direktiivin implementoinnista aiheutuvia kustannuksia, tulee ottaa käyttöön. Rakli näkee tärkeänä huomioida sen, että direktiivin teksti on

jäsenmaata velvoittava, mutta komission antamat ohjeet ovat vain ohjeluonteisia eivätkä siis ole jäsenmaita velvoittavia. Direktiivin toimeenpanossa tuleekin muodostaa kansalliset tulkinnat velvoittavan direktiivin tekstin perusteella. Suomalainen kiinteistökanta on lähtökohtaisesti hyvällä tasolla energiatehokkuuden suhteen ja kansallisesti on panostettu paljon energiantuotannon vähähiilisyyteen. Olemme myös hyvällä tasolla sähköautojen latausinfrastruktuurin edistämisessä. Nyt saavutettu tilanne on hyödynnettävä pitämällä huolta kiinteistömarkkinamme kilpailukyvyistä. Säädosmuutoksilla ei tule aiheuttaa turhaa hallinnollista taakkaa ja kustannuksia. Energian muuttuessa päästöttömäksi joudutaan tilanteisiin, jossa materiaali-intensiivisillä korjauksilla voidaan aiheuttaa enemmän päästöjä kuin säästää energian käytön vähenemisen kautta.

Rakli toteaa, että direktiivin toimeenpanossa on erittäin tärkeää seurata myös muiden jäsenmaiden direktiivin implementointiprosessia. Säädöksen implementoinnilla on suora vaikutus suomalaisen kiinteistömarkkinan kilpailukykyyn suhteessa eurooppalaisiin verrokkeihin.

Esityksessä todetaan liittyen pykälää 42 koskeviin ehdotettuihin muutoksiin:

”Rakentamislain niin sanotun korjaussarjan, eli pääministeri Petteri Orpon hallituksen rakentamislakiin tekemien muutosten myötä (HE 101/2024 vp) sanamuoto muuttui kuitenkin takaisin muotoon – terveellisuuden ja turvallisuuden. Säännöksen sanamuoto vaikuttaa muuttuneen tarkoituksettomasti.”

Rakli pitää erikoisena, että muutoksen alkuperää ei tiedetä vaikka muutos on sinänsä ymmärrettävä.

Esitetyllä muutoksella kasvatetaan joka tapauksessa luvanvaraisuuden piirissä olevien hankkeiden lukumäärää suhteessa rakentamislain voimassa olevaan kirjaukseen. Yleisesti ottaen terveellisuuden ja turvallisuuteen liittyvät seikat ovat olennaisia korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuuden määrittelyssä. Viitaten esittämiimme kommentteihin pykälän 37 muutoksiin toteamme, että luvanvaraisuus tulee muutoksen johdosta jatkossakin liittymään merkittävään osaan korjaus- ja muutostöistä emmekä siksikään pidä tarkoituksenmukaisena emmekä kannatettavana energiatehokkuuden parantamisvaatimuksen laajentamista luvanvaraisten hankkeiden ulkopuolelle.

Tämän lakimuutoksen yhteydessä esitämme myös rakentamislain 28 §:n muuttamista. Muutos koskee epäselvää sääntelyä koskien rakennusjärjestyksen uusimista.

”28§ Rakennusjärjestyksen uusiminen

Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.”

Kyseistä pykälää on tulkittu siten, että rakennusjärjestys voisi mennä rakentamislain edelle ja voitaisiin noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, siihen saakka, kunnes rakennusjärjestys on kunnassa uusittu, vaikka rakennusjärjestys olisi 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain vastainen. On selvää, että rakentamislaki syrjäyttää rakennusjärjestyksen sääntelyn 1.1.2025 alkaen siltä osin, kun rakennusjärjestys on rakentamislain vastainen. On tärkeää, että



pykälää korjataan harhaan johtavan kirjoitusasun osalta tässä samassa yhteydessä, kun lakia muutenkin korjataan.

Somersalmi Mikko  
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry