

Asia: VN/14985/2022

Lausuntopyyntö kunnossapitolain toimivuusarviointi -raportista

Lausunnonantajan lausunto

1. Onko toimivuusarviointi mielestänne riittävän kattava? Jos ei, mitä arvioinnista on jäänyt puuttumaan ja millaisia lisäselvitystarpeita tunnistatte?

-

2. Mitä mieltä olette toimivuusarvioinnin havainnoista liittyen katujen ja yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa koskeviin säännöksiin (lain luvut 2 ja 3)?

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiasta. Rakli vastaa kysymyksiin 2, 3, 4 ja 5.

Kiinteistönomistajan tuottamuksesta riippumaton vastuu (ns. ankara vastuu) on korostunut viimeaikaisessa oikeuskäytännössä. Onnettomuuden sattuessa vastuu on kiinteistönomistajalla riippumatta siitä, millaisia toimenpiteitä tämä on tehnyt turvallisuuden parantamiseksi. Tällaista kehityskulkua ei voida pitää hyväksyttävänä.

Missään ei ole määritetty riittävää kunnossapidon tasoa tai toimia, joiden voitaisiin katsoa olevan riittäviä ulkoalueiden turvallisuuden varmistamiseksi.

Kunnossapitolakia ei sovelleta kaikilla rakennusten ulkoalueilla. Olisi johdonmukaista, jos samat säännöt koskisivat myös rakennusten pihoja yms. ulkoalueita.

Kiinteistönomistajan vastuu olisi tarpeen täsmentää vahingonkorvauslaissa.

Talvihoidon vastuun siirtyminen kunnalle on lähtökohtaisesti kannatettavaa. Kiinteistönomistajien vastuu on ankara eikä vastaa tieliikennelaissa esitetyn huolellisuusveloitteen määrittelyä ja täsmentämistä jalankulkijoille sekä pyöräilijöille. Asiaan liittyy kuitenkin joitain ratkaistavia asioita:

- Kiinteistönomistaja edelleen kuitenkin vastaisi joistain ulkoalueista, kuten rakennusten pihosta.

- Jos kiinteistönomistaja ei ole tyytyväinen kunnan talvihoidon tasoon esim. jalkakäytävien osalta ja hankkii näihin omaa täydentävää kunnossapitoa, siirtykö vastuu silloin kiinteistönomistajalle ja millaisilla periaatteilla?
- Osapuolten vastuut kattolumiasioissa (putoava lumi/jää, varoituspuomit, lumenpudotustyöt) ja mahdollisesti jalkakäytävillä tehtävissä korjaustöissä?

Tieliikennelain 5 § sääntelee ajoneuvon ja raitiovaunun turvallisesta ajamisesta. Ajoneuvon ja raitiovaunun nopeus ja etäisyys toiseen tienkäyttäjään on sovitettava sellaiseksi kuin liikenneturvallisuus edellyttää huomioon ottaen tien kunto, sää, keli, näkyvyys ym. olosuhteet. Ajoneuvo ja raitiovaunu on kyettävä hallitsemaan kaikissa liikennetilanteissa.

Jalankulkijalla ei ole vastaavaa velvoitetta ulkoalueilla, vaan vastuu onnettomuudesta on aina kiinteistönomistajalla. Jossain tapauksissa vastuuta on kevennetty esim. jalankulkijan voimakkaan humalatilanteen perusteella.

Raportissa urakoitsijoiden edustajat ja moni kuntaedustaja esittivät loppukäyttäjien huolellisuusvastuun lisäämistä lainsäädäntöön. Rakli on tästä samaa mieltä.

Raportti nostaa keskustoihin rakennettavat sulanapitojärjestelmät ja niiden kustannusten jaon yhdeksi epä tietoisuutta tuovaksi tapaukseksi. Nykyiseen lainsäädäntöön vedoten kiinteistöt ovat veloitettuja osallistumaan sulanapitojärjestelmien rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin. Raportin mukaan sulanapitojärjestelmien kaikki kustannukset kaatuisivat jatkossa todennäköisesti kuntien kontolle yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti, mikäli vastuita muutetaan. Tämä on virheellinen päätelmä, sillä kunnossapitolain vastuiden muuttaminen ja siihen liittyvä kustannusjako koskisivat ainoastaan ylläpitoa, eivät rakentamista.

3. Mitä mieltä olette toimivuusarvioinnin havainnoista liittyen kaduilla ja yleisillä alueilla tehtävien töiden sääntelyyn?

Kadulla ja muilla yleisillä alueilla tehtävät työt. Raportin mukaan kunnilla on tarve saada lakiin säännös, joka antaisi mahdollisuuden kieltää työn suorittaminen tai siirtää sen ajankohtaa. Mikäli kyse on kiinteistönomistajan tai kadun käyttäjän kannalta kiireellinen työ (esimerkiksi liittyen turvallisuuteen tai kiinteistön vaurioitumisriskiin), tulee työ sallia tehtävän välittömästi.

Katutyömaiden ripeyteen ja turvallisiin väliaikaisjärjestelyihin tulee kiinnittää nykyistä enemmän huomiota. Helsingin kaupunki on tehnyt hyvää työtä asian edistämiseksi selvityshankkeiden ja katutyömaakilpailuilla. Samaa soisi tehtävän muissakin kaupungeissa, joissa työmaat tiiviissä kaupunkirakenteessa ovat arkipäivää. Tämä ei edellytä lainsäädäntöä, vaan käytäntöjen kehittämistä asiakaslähtoisemmäksi.

Maksujen määräytyminen. Voimassa olevassa laissa säädetään kunnan vastuulle otettujen kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä aiheutuneiden kulujen maksusta. Säännöksessä ei oteta kantaa siihen, miten maksu jakautuu esimerkiksi eri kokoisten tonttien kesken. Esimerkiksi Helsingissä maksu määräytyy tontin suuruuden ja tontilla sijaitsevan rakennuksen kerrosalan mukaan. Kuopiossa maksu on jyvitetty kaikille kaupungin tontin omistajille siitä huolimatta, onko tontin kohdalla jalkakäytävää vai ei.

Rakli pitää perusteltuna käyttää tontin kokoa maksun määräytymisen perusteena. Sen sijaan tontin kerrosala ei ole hyvä peruste, vaan yksi esimerkki täydennysrakentamiseen liittyvistä kannustinloukuista. Myöskään maksun perimiselle tilanteessa, jossa tontin varrella ei edes ole jalankulkureittiä, jonka kunnossapidosta maksu peritään, ei ole hyväksyttävää.

Työmailta perittävät maksut. Laissa tulee säätää maksun perimisestä työmailta, jotka toimivat ilman lupaa tai muutoin vastoin määräyksiä.

Raportin mukaan kunnat esittävät aikaan, alueen laajuuteen ja keskeisyyteen perustuvan maksuperusteen korvaamista haittaperusteella. Esimerkkinä käytetään sitä, että katu katkaistaan työn johdosta kokonaan, verrattuna siihen, että työ suoritetaan osissa, jolloin osa kadusta on koko ajan käytössä. Esimerkiksi Helsingin kaupungin järjestämät katutyömaakilpailut ja työmaiden sujuvuutta käsitellyt selvitys osoittavat, että joskus kokonaishaitta on huomattavasti pienempi silloin, kun katu katkaistaan käytöltä kokonaan. Työmaa saadaan toteutettua nopeammin ja turvallisemmin.

Haittaa, jonka perusteella maksu määräytyisi, voi siis olla vaikea osoittaa. Lisäksi työmaiden haitat kohdistuvat konkreettisimmin työmaan varren kiinteistöjen omistajiin, asukkaisiin, yrittäjiin ja asiakkaisiin. Se, että kunta perii haitoista korvauksen itselleen, ei suoranaisesti auta kiinteistöjen käyttäjiä. Miten haitat kiinteistöjen käyttäjille arvotetaan? Onko haittaperuste selkeämpi ja oikeudenmukaisempi kuin todellisten kustannusten määrittely?

4. Mitä mieltä olette muista toimivuusarvioinnissa esitetyistä nykyisen lain kehittämistarpeista sekä esitetyistä kokonaan uusista sääntelytarpeista?

Raportissa on tärkeitä huomioita digitaalisuudesta ja tiedonhallinnasta, palvelu- ja vaikuttavuuslähtöisyydestä julkisissa hankinnoissa, uusista liikkumismuodoista, kestävästä kehityksestä sekä hyvinvoinnista. Pitää kuitenkin erittäin kriittisesti harkita, onko näihin liittyviä tarpeita säädeltävä lailla, vai ohjataan niitä kehittämistoimin ja -rahoituksin paikallisesti ja kansallisesti.

Raportissa on tärkeä huomio siitä, että kunnossa- ja puhtaanapitoa on pidetty pitkään pelkkänä käyttötalouden kulueränä, eikä sitä ole osattu nähdä investointina esimerkiksi kansalaisten

ennakoivaan terveydenhoitoon tai infraomaisuuden arvon säilyttämiseen, ja että senttien ja kuutioiden sijaan tulisi osata hankkia palvelua ja vaikuttavuutta.

5. Onko teillä muita terveisiä tai palautetta lainvalmistelua varten?

Laissa viitataan useassa kohtaa tontinomistajaan. Laissa tulee tarkentaa mitä ”tontinomistajalla” tarkoitetaan: omistajaa vai myös vuokralla olevaa haltijaa. Monessa kunnassa on merkittävä osa tonteista kunnan omistuksessa.

Kurunmäki Kimmo
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry