

Turva-alan yrittäjät ry:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN 279/2018

Lakiesitysluonnoksessa ehdotetaan korvattavaksi nykyinen voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki kokonaan uudella lailla, kaavoitus- ja rakentamislalla. Lakiuudistuksen tavoitteena on hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen.

Yleistä:

Pidämme esittävän lakiuudistuksen tavoitteita tärkeinä.

Lakiesitysluonnoksessa ei ole huomioitu sitä, että sähköjärjestelmät eivät ole erillisiä järjestelmiä, vaan ovat keskeinen osa rakennusta ja sen toimivuutta. Lausunnossa tuomme tämän asian esiin lausuessamme yksittäisistä lakiesityskohdista.

Lakiesitysluonnoksesta ei yksiselitteisesti selviä, luetaanko sähköiset turvallisuusjärjestelmät, kuten lukitus-, kulunvalvonta, kameravalvonta-, rikosilmoitin- ja paloilmoitinjärjestelmät taloteknisiin järjestelmiin. Näin pitäisi olla ja tämä tulisi täsmentää.

Valmistelussa pitäisi myös selvittää, mikä on sähköturvallisuuslain ja esitetyn kaavoitus- ja rakentamislain yhteensopivuus. Tätä ei ole tähänastisessa valmistelutyössä selvitetty. Meillä on myös tieto siitä, että lakia valmisteltaessa ei ole lainkaan pohdittu kaavoitus- ja rakentamislain soveltamista rakennuksissa oleviin taloteknisiin sähköasennuksiin.

Tämä on ehdotetun lain tavoitteiden toteutumisen kannalta olennainen puute. Onhan sähköjärjestelmien merkitys rakennuksen toimivuudelle ja käytölle, elinkaarelle ja elinkaaren aikaisille päästöille merkittävä.

Lakiesitys

Lausunto lakiesitysluonnoksesta koskien
ko. kohtaa

1 luku Yleiset säännökset

<p>3 § Määritelmät</p> <p><i>Tässä laissa tarkoitetaan:</i></p> <p><i>17) vastuuajalla rakennuskohteen käyttöönottotarkastuksesta alkavaa aikaa, jona aikana ilmenneistä, omaa suoritusta tai omalle vastuulle kuuluvaa suoritusta koskevista virheistä vastuullinen taho on rakennushankkeeseen ryhtyvälle korjausvastuussa tai korvausvastuussa virheen korjauskustannuksista, ellei muussa lainsäädännössä toisin säädetä;</i></p>	<p>Lakiesityksen mukaan vastuuajalla tarkoitettaisiin aikaa, jonka kuluessa ilmenneistä virheistä vastuullinen taho olisi velvollinen joko korjaamaan virheen tai korvaamaan virheen korjauskustannukset rakennushankkeeseen ryhtyvälle.</p> <p>Tämä määritelmä on uusi eli sitä ei ole nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Tämä todetaankin esityksen perusteluissa ja että takuu aika on määritelty yksityisoikeudellisessa sopimuksessa tai sopimuksessa, jossa on viitattu yleisiin sopimusehtoihin.</p> <p>Vastuuajojen ja niiden määritelmien ottaminen lakiin rajoittaa osapuolten sopimusvapautta ja lisää rakentamiskustannuksia huomattavasti.</p> <p>Nykyisin Suomessa ei ole olemassa rakentamishankkeiden toteuttamisesta lakia, jossa määriteltäisiin sopimusoikeudellisia</p>
--	--



	<p>keskeisiä periaatteita suunnittelun tai urakoinnin osalta. Sopimusvapaus on keskeistä urakkasopimuksessa. Jo nykyisinkin sopimusvapautta rajoittavat erityislait, jotka täytyy ottaa huomioon urakkasopimusta tehtäessä. Jos nyt vastuuaikea otettaisiin lakiin, olisi kysymys kaupallisia suhteita koskevasta sääntelystä, mikä on jätetty sopimuksilla sovittavaksi. Tällä olisi myös vaikutuksia siihen, miten vakiintuneita korvausoikeudellisia normeja tulkittaisiin sekä yleisiä vakiosopimusehtoja (YSE, KSE) ja mikä olisi lakiin otettujen vastuukysymysten suhde oikeuskäytännössä. Oikeusriidat tulisivat lisääntymään, kun tulkitaan vastuukysymyksiä sekä lain että sopimusten pohjalta.</p> <p>Rakennusurakan yleisillä sopimusehdoilla YSEllä on pitkät perinteet, ja ne ovat olleet käytössä vuosikymmeniä. YSE-ehtojen periaatteita on, että kukin vastaa omasta suorituksestaan ja riskit jaetaan tasan osapuolten kesken. Vakiosopimusehtojen käytöllä lisätään tervettä kilpailua, vähennetään erimielisyyksiä, edistetään laadullisesti hyvää rakentamista sekä alennetaan kustannuksia. YSE-ehdot ovat erittäin yleisesti käytössä urakkasopimuksissa riippumatta toimialasta ja urakkamuodosta.</p> <p>Lakiesityksen mukaan vastuuaikea alkaisi kaikkien osapuolten kannalta rakennuskohteen käyttöönottotarkastuksesta eikä sitä voisi sopimuksella lyhentää. YSE-ehtojen mukaan takuuaikea alkaa vastaanottotarkastuksesta tai mikäli vastaanottotarkastusta ei pidetä takuuaikea alkaa sinä päivänä, jolloin rakennuskohde otetaan käyttöön. Lakiesityksellä rajoitettaisiin sopimusvapautta myös siltä osin kuin vastuuajan alkamista rajoitetaan.</p>
--	---



26 luku Olennaiset tekniset vaatimukset

203 § *Energiatehokkuus*

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoitukseensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata. Uusi rakennus, joka koostuu katetusta seinällisestä rakenteesta ja jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakennus- tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliömetriä;*
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;*
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;*
- 4) teollisuus- ja korjaamorakennukseen;*
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maanrakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;*

Sähkölämmityksen energian muotokerroin on tällä hetkellä korkeampi kuin öljyllä. Tähän ei ole asiallisia perusteita. Suomessa nykyisin käytettävä sähkö on pääosin päästötöntä.

Nykyinen sähkölämmityksen energian muotokerroin on ristiriidassa Suomen ilmastotavoitteiden kanssa ja perustuu noin kymmenen vuotta sitten vallinneeseen tilanteeseen ja tuolloin tehtyihin poliittisiin päätöksiin.



<p>6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan; 7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin, kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.</p> <p>Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertoimien lukuarvoista.</p> <p>Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:</p> <ol style="list-style-type: none">1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;5) rakennustuotteista;6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.	
<p>207 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet</p> <p><i>Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla materiaalitehokkaasti elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöältään pitkäikäiseksi. Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyteen sekä rakennusosien ja teknisten järjestelmien käyttöikään, käytettävyyteen, huollettavuuteen,</i></p>	<p>Lakiesityksen mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että rakennus suunnitellaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla. Erityistä huomiota pitäisi suunnitella kiinnittää esityksen perustelujen mukaan rakennusosien ja teknisten järjestelmien korjattavuuteen ja vaihdettavuuteen. Edelleen lakiesityksen mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että rakennus rakennetaan materiaalitehokkaasti elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöältään pitkäikäiseksi. Perustelujen mukaan erityisesti</p>



<p><i>korjattavuuteen ja vaihdettavuuteen sekä tilojen ja rakenteiden muunneltavuuteen.</i></p>	<p>huomiota olisi kiinnitettävä käyttökäsuunnitteluun ja siinä erityisesti pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyteen sekä rakennusosien ja teknisten järjestelmien käyttöikään, käytettävyyteen, huollettavuuteen, korjattavuuteen ja vaihdettavuuteen sekä tilojen ja rakenteiden muunneltavuuteen.</p> <p>Pidämme hyvänä asiana, että näihin asioihin tulee kiinnittää huomiota suunniteltaessa ja rakennettaessa, mikä lisää innovaatiota, kestävä kehitystä ja laadukkuutta teknisten järjestelmien valinnassa.</p> <p>Lisäisimme rakennushankkeeseen ryhtyvän huolellisuusveloitteeseen rakennuksen taloteknisten järjestelmien seurannan. Rakennuksesta vastuussa olevan on huolehdittava järjestelmien jatkuvasta seurannasta. Laitteistojen käyttö ja huolto pitää myös voida tarvittaessa todentaa.</p>
---	--

28 luku Lupamenettely

<p>222 § Rakennuskohteen tietomalli <i>Rakennuskohteen tietomallilla tarkoitetaan rakennuskohteen tietojen kokonaisuutta koneluetavassa ja yhteentoimivassa tietorakenteessa sisältäen rakennuskohteen sijainnin, geometrian ja muodon kolmiulotteisena mallina sekä tiedot rakennuskohteesta. Rakennuskohteen suunnitteluvaiheen tietomallin (suunnittelumalli) rakennuskohdetiedot sisältävät pääasialliset tiedot rakennuskohteesta ja rakennusosista ja niiden ominaisuuksista koko rakennuskohteen elinkaaren ajan. Rakennuskohteen toteutusta vastaavan tietomallin (toteumamalli) rakennuskohdetiedot sisältävät yksityiskohtaiset tiedot rakennuskohteesta sisältäen yksityiskohtaiset tiedot rakennustuotteista ja niiden ominaisuuksista koko rakennuskohteen elinkaaren ajan. Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden on laadittava rakennuskohteen rakentamista koskevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tietomalleina tai muutoin koneluetavassa muodossa. Rakennuskohteen korjaus- ja muutostyössä rakennussuunnitelmat ja eri-</i></p>	<p>Lakiesityksen yhtenä tavoitteena on digitalisaation edistäminen ja luoda rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalirekisteri ja tietoaalusta. Tietomallintaminen edistää näitä tavoitteita ja on erittäin kannatettava uudistus.</p> <p>Tietomallintaminen parantaa rakentamisen tehokkuutta ja vähentää hukkaa ajassa ja materiaalissa, mikäli esimerkiksi tarjouslaskennassa tarvittavat tiedot toimitetaan jo tarjousta pyydettyäessä urakoitsijalle digitaalisessa muodossa.</p> <p>Ongelmallista voi olla, mitä tietoja esimerkiksi taloyhtiö saa tietosuojalainsäädännön mukaan luovuttaa viranomaiselle.</p>
--	--



<p><i>tyissuunnitelmat on laadittava tietomalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa korjaus- ja muutostyötä koskevien tietojen osalta.</i></p>	
<p>232 § Dokumentaatio</p> <p><i>Päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava, että rakennuskohteen suunnittelumalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat päivitetään rakennustyön etenemisen mukaisesti vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta toteumamalliksi. Rakennuskohteen omistajan on huolehdittava, että rakennuskohteen toteumamalli tai koneluettavat tiedot ylläpidetään ajan tasalla rakennuskohteeseen tehtävien muutosten yhteydessä.</i></p>	<p>Pidämme tärkeänä, että rakennuskohte dokumentoidaan siinä muodossa, missä se on toteutettu.</p> <p>Vastuukysymysten vuoksi pidämme myös käytön dokumentaatiota olennaisena. Rakennuksen ja sen eri järjestelmien käytöstä ja huollosta tulisi säätää vastaava digitaalinen päivittyvä dokumentaatio.</p>
<p>29 luku Kelpoisuusvaatimukset</p> <p>Suunnittelijat</p> <p>243 § Suunnittelutehtävän vaativuusluokat</p> <p><i>Rakentamisen suunnittelutehtävät kuuluvat vaativuusluokkiin, joita ovat erittäin vaativa, vaativa, tavanomainen ja vähäinen. Samassa rakennushankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia suunnittelutehtäviä. Vaativuusluokka määräytyy suunnittelutehtävän arkkitehtonisten, toiminnallisten ja teknisten vaatimusten, rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennuksen terveellisyyteen ja energiatehokkuuteen liittyvien sekä rakennusfysikaalisten ominaisuuksien, rakennuksen koon, rakennussuojelun sekä kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, kantavien rakenteiden vaativuuden ja ympäristöstä ja rakennuspaikasta sekä rakennusmateriaalien elinkaaresta ja hiilijalanjäljestä aiheutuvien vaatimusten perusteella. Suunnittelutehtävän vaativuusluokka voi olla poikkeuksellisen vaativa, jos jokin edellä tarkoitetuista vaatimuksista tai ominaisuuksista on poikkeuksellinen. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määrittämisestä.</i></p>	<p>Kelpoisuusvaatimukset ovat lakiesityksessä epäselviä ja siten tulkinnanvaraisia.</p> <p>Tässä kohdassa 243 § on vaativuusluokkia neljä ja kohdassa 244 § viisi. Ehdotetut lainkohdat ovat ristiriidassa keskenään.</p>
<p>244 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset</p> <p><i>Suunnittelijoiden on oltava luonnollisia henkilöitä. Pääosan suunnittelussa</i></p>	<p>Kelpoisuuden tutkintomäärittely ei ole Suomen koulutusjärjestelmän mukainen ja antaa sen kuvan, että tutkinto voi olla muukin kuin tekniikan alan tutkinto ("rakentamisen ala" -</p>



vaadittavasta kokemuksesta on oltava kyseisen suunnittelualan suunnittelutehtävistä. Korjaus- tai muutostyön suunnittelijalla on oltava kokemusta korjausten tai muutostöiden suunnittelutehtävistä. Pää-suunnittelijalla on lisäksi oltava asiantuntemus ja ammattitaito johtaa suunnitelmien yhteensovittamista.

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena on:

- 1) poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ylempi korkeakoulututkinto sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä,
- 2) erittäin vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto sekä vähintään kahden vuoden kokemus vastuullisena vaativassa suunnittelutehtävässä toimimisesta,
- 3) vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto sekä vähintään neljän vuoden kokemus tavanomaisista suunnittelutehtävistä ja vähintään kahden vuoden kokemus avustamisesta vaativissa suunnittelutehtävissä tai erikoistuminen kyseisiin tehtäviin,
- 4) tavanomaisessa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman teknikon tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen;
- 5) vähäisessä suunnittelutehtävässä rakennuskohteen ja suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä osaaminen. Pääosan 2 ja 3 momentissa edellytetystä kokemuksesta on oltava kyseisen suunnittelualan suunnittelutehtävistä. Korjaus- tai muutostyön suunnittelijalla on oltava kokemusta korjausten tai muutostöiden suunnittelutehtävistä. Suunnittelijan on osoitettava pätevyytensä vaativaan, erittäin vaativaan ja poikkeuksellisen vaativaan suunnittelutehtävään ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella.

termiä ei ole missään määritelty). Lisäksi käytetään termejä ” aiempi teknikon tutkinto”. Mihin tässä ”aiempi” -määrittelyllä viitataan? Lisäksi ei määritelty mitä tarkoitetaan ”vastaava tutkinto” -nimikkeellä?

Laissa tulee myös määrittää, missä säädetään tarkemmin, mitä lain tutkintovaatimusten tulee sisältää. Pelkkä suuntaa antava tutkintotaso ei vielä kerro, mitä opintojen tulisi sisältää, varsinkin, kun samannimisessä tutkinnossa voi olla hyvinkin erilaisia oppisisältöjä ja -laajuuksia. Tarkempi määrittely tarvitaan mm. näihin tehtäviin suunnatun koulutuksen suunnittelussa ja toteutuksessa. Vastaavaa elinkeinotoiminnan rajoittamista on mm. Sähköturvallisuuslaissa 1135/2016, jonka 74§ määrittää ” Tarkemmat säännökset ammattitutkintojen oppisisällöstä ja työkokemuksesta,”

”Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarkemmin 66–70 ja 73 §:ssä tarkoitetun soveltuvan ammatillisen tutkinnon tai sitä täydentävän koulutuksen tarkemmasta oppisisällöstä.”

Lain uudistuksen yhteydessä olisi ollut syytä myös yhdenmukaistaa rakentamiseen liittyvien erilaisten kelpoisuus- ja pätevyysvaatimusten tasoa ja määrittelyä eli tehdä sektori-integraatiota tässäkin aiheessa (mm. energiatodistuksen laatijan pätevyys ja arviointi, sähkö- tai automaatio-suunnittelijan vaatimukset). Koska laissa kelpoisuuksien arviointi sekä suunnitelmien tarkastaminen siirretään pois rakennusvalvonnalta, ei perusteena enää voi käyttää rakennusvalvonnan työmäärää.

Lakiesityksen perusteiden mukaan erityissuunnittelija ja -työnjohtokelpoisuudet koskisivat talotekniikan osalta vain ilmanvaihtojärjestelmiä sekä vesi- ja viemärijärjestelmiä. Sähkö-, automaatio -, energia-, turva- tai tietojärjestelmien suunnittelulle ei edelleenkään tulisi mitään vaatimuksia, vaikka niillä on yhä suurempi merkitys niin rakennuksen toiminnalle, turvallisuudelle ja energiatehokkuudelle. Tulevaisuuden rakennuksissa ja kiinteistöissä talotekniset ratkaisut integroituvat yhä enemmän yhteen ja rajapinnat hämärtyvät. Lainsäädännön ei enää pitäisi tukea alojen



	<p>siiloutumista vaan edistää kokonaisvaltaista tarkastelua.</p> <p>Vastuusuunnittelijavaatimus jättää epäselväksi sen, koskeeko se eri talotekniikan osa-alueita vai talotekniikan kokonaisuuden vastuusuunnittelijaa.</p> <p>Laissa tulee määrittää tarkemmin, mitä kelpoisuuden arvioijalta edellytetään ja miten niiden toimintaa tai osaamista valvotaan. Esim. Sähköturvallisuuslaissa pätevyysien arviointi on määritelty arviointilaitoksille, joille on laissa (STL 1135/2016 77§) annettu kriteerit.</p>
<p>Työnjohto</p> <p>247 § Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat <i>Rakennustyön työnjohtotehtävät jaetaan vaativuusluokkiin rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennussuojelun, rakennuksen koon, rakennusfysikaalisten ja terveydellisten ominaisuuksien, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelumenetelmien, kantavien rakenteiden vaativuuden, ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuvien vaatimusten sekä rakentamisolosuhteiden ja työnsuorituksessa käytettävien menetelmien sekä toteutuksen hiilineutraalisuuden perusteella.</i> <i>Vaativuusluokat ovat erittäin vaativa, vaativa, tavanomainen sekä vähäinen.</i> <i>Työnjohtotehtävän vaativuusluokka voi olla poikkeuksellisen vaativa, jos jokin 1 momentissa tarkoitetuista vaatimuksista tai ominaisuuksista on poikkeuksellinen. Samassa rakennushankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia työnjohtotehtäviä.</i> <i>Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä työnjohtotehtävän vaativuusluokan määrittämisestä.</i></p>	<p>Sähköturvallisuuslain 58 §:ssä määritellään sähkötöiden johtajaa koskevat vaatimukset ja sähköturvallisuuslain 59 §:ssä määritellään sähkötöiden johtajan tehtävät.</p> <p><i>58§ Toiminnanharjoittajaa ja sähkötöiden johtajaa koskevat vaatimukset</i></p> <p><i>Sähkötöiden johtajan tulee olla toiminnanharjoittaja tai tällaista toimintaa harjoittavan palveluksessa. Sama henkilö saa olla nimettynä enintään kolmen toiminnanharjoittajan sähkötöiden johtajaksi samanaikaisesti.</i></p> <p><i>Toiminnanharjoittajan on annettava sähkötöiden johtajalle riittävät mahdollisuudet johtaa ja valvoa sähkötöitä. Sähkötöiden johtajalla tulee olla tosiasiallinen mahdollisuus huolehtia tehtävästään.</i></p> <p><i>Sähkötöiden johtajan on tunnettava sähköturvallisuutta koskevat vaatimukset ja ylläpidettävä ammattitaitoaan.</i></p> <p><i>59 § Sähkötöiden johtajan tehtävät</i></p> <p><i>Sähkötöiden johtaja vastaa siitä, että</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1) sähkötöissä noudatetaan sähköturvallisuuslakia</i><i>2) sähkölaitteet- ja laitteistot ovat sähköturvallisuuslain edellyttämässä kunnossa ennen käyttöönottoa tai toiselle luovuttamista</i><i>3) sähkötöitä tekevät henkilöt ovat ammattitaitoisia ja riittävästi tehtäviinsä opastettuja</i>



	<p>Mikäli on tarkoituksena, että näitä työnjohdon vastuukysymyksiä käsitellään uudessa kaavoitus- ja rakentamislaisissa rinnakkain, pitäisi määritellä säännösten välinen suhde.</p>
<p>248 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset</p> <p><i>Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksena on:</i></p> <p><i>1) poikkeuksellisen vaativassa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto tai aiempi sitä vastaava tutkinto sekä lisäksi vähintään neljän vuoden kokemus ja perehtyneisyyttä kyseisen alan vaativista työnjohtotehtävistä,</i></p> <p><i>2) erittäin vaativassa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto sekä vähintään kahden vuoden kokemus vastuullisena vaativassa työnjohtotehtävässä toimimisesta,</i></p> <p><i>3) vaativassa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto; lisäksi hänellä on oltava rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaatavuus huomioon ottaen vähintään neljän vuoden kokemus, josta vähintään kaksi vuotta on valmistumisen jälkeistä tai erikoistuminen kyseisiin tehtäviin,</i></p> <p><i>4) tavanomaisessa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ammattikorkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto taikka muuten osoitetut vastaavat tiedot,</i></p> <p><i>5) vähäisessä työnjohtotehtävässä voi toimia henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla muutoin voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.</i></p> <p><i>Työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan on osoitettava pätevyytensä vaativaan, erittäin vaati-vaan ja poikkeuksellisen vaativaan työnjohtotehtävään ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella.</i></p>	<p>Viitaten edelliseen lakiesityksen kohtaan;</p> <p>Mikäli on tarkoituksena, että näitä työnjohdon vaatavuus- ja kelpoisuusvaatimuksia sekä vastuukysymyksiä käsitellään sähköturvallisuuslain lisäksi uudessa kaavoitus- ja rakentamislaisissa, tulisi säädettävässä laissa määritellä säännösten välinen suhde.</p>



<p>249 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle</p> <p><i>Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ennen rakennustyön aloittamista ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle vastaava työnjohtaja ja ennen kyseisen erityisalan rakennustöiden alkamista erityisalan työnjohtaja. Ilmoitukseen on liitettävä kirjallinen suostumus, jossa vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja sitoutuu vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle vastaavan työnjohtajan tai erityisalan työnjohtajan vaihtumisesta kesken rakennushankkeen. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 ja 2 momentissa tarkoitetun ilmoituksen ja suostumuksen sisällöstä.</i></p>	
<p>250 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden toteaminen</p> <p><i>Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla vastaavalla työnjohtajalla ja erityisalan työnjohtajalla on todistuksella osoitettu 247 ja 248 §:n mukainen pätevyys kyseiseen tehtävään. Rakennusvalvontaviranomaisen voi perustellusta syyistä arvioida, riittävätkö ilmoitetun vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tosiasialliset ajankäytölliset voimavarat tehtävän suorittamiseen. Vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa tehtävässä rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi ottaa huomioon johtotehtävän eri-tyispiirteet arvioidessaan vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuutta tehtävään.</i></p>	<p>Tämän kohdan yhteensovittaminen sähköturvallisuuslain kanssa on selvittämättä.</p>

30 luku

Vastuu

<p>254 § Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus</p> <p><i>Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien</i></p>	<p>Ehdotuksessa esitetään, että rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu olisi suppeampi kuin nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Nykyisen lain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan</p>
--	--



säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Ra-kennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava suunnittelu- ja rakennusaikataulua asettaessaan aikataulu sellaiseksi, että olennaiset tekniset vaatimukset voivat täytyä rakentamiselle varatussa ajassa.

ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.

Ehdotuksen mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaisi toiminnallisesta suunnittelusta, oikeiden lähtötietojen toimittamisesta sekä siitä, että rakennetaan käyttötarkoitukseen sopiva rakennus.

Rakennuttajan roolin tulee olla hankkeessa keskeinen. Rakennuttajalla tulee olla vastuu antamistaan lähtötiedoista, suunnitelmista, joilla luodaan hankkeen pohja. Suunnittelulla on merkitystä toiminnallisesti, käyttötaloudellisesti sekä ratkaisujen käyttöön ja laadun kannalta. Rakennuttajalla tulee olla vastuu ratkaisuksistaan.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus kohdistuisi ehdotuksen mukaan kelpoisuusvaatimukset täyttävien suunnittelijoiden palkkaamiseen sekä sen varmistamiseen, että muutkin rakennushankkeessa toimivat tahot ovat tehtäviensä tasalla. Lisäksi ehdotuksessa todetaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava rakennushankkeen vaativuuden kannalta edellytykset hankkeen toteuttamiseen.

Esityksessä todetaan, että erona nykyiseen huolehtimisvelvollisuuteen on, että rakennushankkeeseen ryhtyvälle säädettäisiin velvollisuus varata kylliksi aikaa sekä rakennuksen suunnitteluun että varsinaiseen rakentamiseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä olisi dokumentaation ylläpitovelvollisuus ja toimittaa tiedot viranomaiselle. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että vaaditut digitaaliset tietomallit ovat olemassa ajantasaisena. Aikatauluilla on keskeinen merkitys laadun, työturvallisuuden ja rakentamiskustannusten sekä työn toteuttajien ja työntekijöiden ansionmuodostuksen kannalta. Katsomme, että aikataulusta huolehtimisen velvoitteen lisääminen rakennushankkeeseen ryhtyvän velvoitteisiin on edellä mainituilla perusteluilla erittäin hyvä uudistus.

Lisäisimme rakennushankkeeseen ryhtyvän huolellisuusvelvoitteeseen rakennuksen taloteknisten järjestelmien seurannan. Rakennuksesta vastuussa olevan on huolehdittava järjestelmien jatkuvasta seurannasta. Kaikille järjestelmille pitää olla



	<p>seurantajärjestelmä, jolla laitteistojen käyttö ja huolto on oikeudenmukaisesti ja puolueettomasti toteutettavissa.</p>
<p>257 § Erityissuunnittelija <i>Erityissuunnittelijan on huolehdittava siitä, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että erityissuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.</i> <i>Vastuu aika erityissuunnittelijan tehtävien täyttymisestä on viisi vuotta. Vastuu ei koske virhettä, joka johtuu suunnittelijan vaikutuspiiriin kuulumattomasta ulkoisesta seikasta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta.</i></p>	<p>Lakiesityksen perusteluissa mainitaan tässä kohdassa, että tyypillisiä erityissuunnittelijoita ovat rakennesuunnittelijat, lvi- ja talotekniikkasuunnittelija sekä kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiden suunnittelija.</p> <p>Esimerkiksi sähkö-, automaatio-, turva- ja kylmäsuunnittelijan mainitseminen tyypillisenä erityissuunnittelijana puuttuu tästä kohdasta. Erityissuunnittelijalle säädettäisiin viiden vuoden vastuu aika erityissuunnittelijan vastuulle kuuluvien tehtävien täyttämistä. Epäselvää on, mitä erityissuunnittelijan vastuu kattaisi suunnitelmien luovuttamisen jälkeen. Järjestelmän käytön pitää olla dokumentoitu luotettavasti ja puolueettomasti, jotta mahdollisissa ongelmatilanteissa vastuu olisi mahdollista selvittää.</p>
<p>258 § Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan toteutusvastuu</p> <p><i>Rakennushankkeella on oltava päävastuullinen toteuttaja, joka huolehtii rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan, hyvän rakennustavan ja sopimuksen mukaisesti. Pää-vastuullisen toteuttajan on vastattava rakennushankkeeseen ryhtyvälle omasta suorituksesta sekä alihankkijoidensa suorituksesta kuin omastaan. Päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta oman suorituksensa ja alihankkijoidensa suorituksen osalta. Rakennushankkeessa voi olla vaihteittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja. Pää-vastuullinen toteuttaja ei kuitenkaan vastaa sivu-urakoitsijan suorituksesta, vaan sivu-urakoitsijan on vastattava oman suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Sivu-urakoitsijan on huolehdittava omalta osaltaan rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan, hyvän rakennustavan ja sopimuksen mukaisesti.</i> <i>Vastuu aika päävastuullisen toteuttajan sekä sivu-urakoitsijan tehtävien täyttämistä on viisi vuotta. Vastuu ei koske virhettä, joka johtuu päävastuullisesta toteuttajasta</i></p>	<p>Nykyisessä laissa päätoteuttajan ja sivu-urakoitsijan toteutusvastuuta ei ole määritelty. Vastuukysymykset on määritelty Rakennusalan yleisissä YSE 1998 sopimusehdoissa, joita alalla käytetään yleisesti. Takuu aika on YSE:n mukaan 2 vuotta, ellei urakkasopimuksessa ole toisin sovittu. Takuu koskee myös lisä- ja muutostöitä. Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen vain sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa tai takuuajan aikana. Tästä vastuusta urakoitsija on vapaa, kun kymmenen vuotta on kulunut kohteen vastaanottamisesta tai mikäli sitä ei ole pidetty rakennuksen käyttöönottoamisesta.</p> <p>Ehdotuksen mukaan päävastuullisen toteuttajan on vastattava rakennushankkeeseen ryhtyvälle omasta suorituksesta sekä alihankkijoidensa suorituksesta kuin omastaan. Päävastuullisen toteuttajan on ehdotuksen mukaan huolehdittava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta oman suorituksensa ja alihankkijoidensa suorituksen osalta. Rakennushankkeessa voi olla ehdotuksen</p>



riippumattomasta seikasta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta. Päävastuullinen toteuttaja ja sivu-urakoitsija ovat tahoja, johon sovelletaan tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetun lain (1233/2006) 5 ja 5a §:n mukaisia velvoitteita. Tällä säännöksellä ei heikennetä rakennushankkeeseen ryhtyvän oikeutta vaatia päävastuullista toteuttajaa ja sivu-urakoitsijaa vastuuseen muun lain nojalla. Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi toimia itse päävastuullisena toteuttajana. Rakennushankkeeseen ryhtyvän toimiessa päävastuullisena toteuttajana ei sovelleta edellä säädettyjä 2 ja 3 momenttia.

mukaan myös vaiheittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja. Ehdotuksen perustelujen mukaan vastuu koskisi nimenomaisesti rakennustyötä ja sen toteuttamista koskevia säännöksiä eikä toteuttaja vastaisi suunnitelmista.

Suhtaudumme positiivisesti tähän uudistukseen ja pidämme tärkeänä, että sivu-urakoitsijan toteutusvastuu erikoistöistä määritellään erikseen. Sivu-urakassa rakennuttajalla on suora mahdollisuus vaikuttaa laatuun ja hintaan suunnittelua, tuotteita ja toteuttajia koskevilla valinnoillaan. Pidämme hyvänä asiana, että päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuulla ei ole tarkoitus rajoittaa eri urakkamuotojen käyttöä eli sopimusvapautta. Tämä ei myöskään estäisi uusimpien urakkamuotojen kuten esimerkiksi allianssimallin käyttöä, sillä esityksen perusteluissa todetaan, että toteutusvastuu olisi silloin allianssilla yhteisesti. Tämän määrittely käytännössä kuitenkin puuttuu. Allianssin vastuu on määriteltävä selkeämmin lakitekstissä. Vastaava määrittely pitää olla myös työyhteisliittymän osalta.

Ehdotuksen mukaan päävastuullisen toteuttajan tehtävien hoitamiseen liittyvä vastuu-aika olisi viisi vuotta. Tämä tarkoittaisi sitä, että vastuuajan kuluessa ilmenneet virheet olisi korjattava tai korvattava niiden korjauskustannukset. Todistustaakka siitä, että virhe ei ole aiheutunut rakentamisesta vaan rakennuksen väärästä käytöstä olisi päävastuullisella toteuttajalla. Ehdotuksessa todetaan edelleen, että viiden vuoden vastuu-aikaa ei voisi sopia lyhyemmäksi, jolloin yleisten sopimusehtojen mukaista kahden vuoden takuu-aikaa ei enää sopimuksissa voisi käyttää. Edelleen todetaan, että taloteknisten laitteiden takuuajat voivat olla viittä vuotta lyhyempiä. Päävastuullinen toteuttaja ei voisi joutua laitevalmistajan antamaa takuuta pidempään vastuuseen laitteen toiminnasta.

Sivu-urakoitsijan toteutusvastuu

Ehdotuksen mukaan sivu-urakoitsijan on huolehdittava omalta osaltaan rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan, hyvän rakennustavan ja sopimuksen mukaisesti.



Ehdotuksessa todetaan edelleen, että sivu-urakoitsija vastaisi rakennushankkeeseen ryhtyvälle omasta osuudestaan samojen asioiden suhteen kuin päävastuullinen toteuttaja ja vastuuaja sivu-urakoitsijan tehtävien täyttämistä olisi viisi vuotta. Tämä tarkoittaisi sitä, että viiden vuoden vastuuaja koskisi vain sivu-urakoitsijan töiden toteuttamista eikä laitetakua, joka voisi olla lyhyempi eikä siten joutuisi pidempään vastuuseen laitteen toiminnasta kuin laitteen valmistajakaan. Laitetakuu pitää määritellä myös lakitekstissä samoilla tavoin kuin se on nyt tehty perusteluissa.

Ehdotuksessa todetaan, että vastuu ei koske virhettä, joka johtuu päävastuullisesta toteuttajasta riippumattomasta seikasta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta. Tämä edellä oleva vastuurajoituslauseke tarkoittaa varmaankin sivu-urakoitsijan vastuun osalta myös virhettä, joka johtuu sivu-urakoitsijasta riippumattomasta seikasta ja siten vastuurajoituslauseke pitäisi kirjata koskemaan myös sivu-urakoitsijan vastuuta. Vastuurajoituslauseke pitää määritellä lakitekstissä.

Vastuut tulee määritellä selkeästi päätoteuttajan ja sivu-urakoitsijan välillä. Ehdotettu vastuuaja 5 vuotta on liian pitkä ja mitä pidempi aika kuluu kohteen valmistumisesta, on todistustaakka rakennuksen vastaanoton jälkeen ilmenneen virheen syystä oltava rakennuksen käyttäjällä ottaen huomioon käytöstä johtuva kuluminen ja urakoitsijan vaikutuspiirin ulkopuolella olevat seikat. Laissa säädetyn vastuuajan sijasta takuuajan pituus tulisi jättää urakkasopimuksin sovittavaksi. Pitkän vastuuajan säätäminen heikentää kilpailua, koska pienillä ja keskisuurilla yrityksillä on heikommat resurssit varautua pitkiin virhevastuusiin. Esityksessä tuodaan esiin virhevastuuvakuutuksia, mikä osaltaan lisää rakentamisen kustannuksia. Vastuuajan ottaminen lakiin voi johtaa vakuuksien vaatimiseen urakoitsijalta. Vakuuksien hankkimiseen tarvittavien vastavakuuksien puute voi osaltaan vähentää alalla toimivien urakoitsijoiden määrää ja alan kilpailua.

Ehdotuksemme lakitekstiksi (esittämämme muutokset korostettu):



258 §

Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan toteutusvastuu

Rakennushankkeella on oltava päävastuullinen toteuttaja, joka huolehtii rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan, hyvän rakennustavan ja sopimuksen mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on vastattava rakennushankkeeseen ryhtyvälle omasta suorituksestaan sekä alihankkijoidensa suorituksesta kuin omastaan. Päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta oman suorituksensa ja alihankkijoidensa suoritusten osalta. Rakennushankkeessa voi olla vaihteittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja. Pää-vastuullinen toteuttaja ei kuitenkaan vastaa sivu-urakoitsijan suorituksesta, vaan sivu-urakoitsijan on vastattava oman suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Sivu-urakoitsijan on huolehdittava omalta ja alihankkijoidensa osalta rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan, hyvän rakennustavan ja sopimuksen mukaisesti.

Vastuu-aika päävastuullisen toteuttajan sekä sivu-urakoitsijan tehtävien täyttämiseksi on viisi vuotta. Vastuu rakentamisesta käytetyistä materiaaleista on kuitenkin enintään materiaalin valmistajan, maahantuojan tai myyjän myöntämän takuuajan pituinen. Pää-toteuttajan ja vastaavasti sivu-urakoitsijan vastuu ei koske virhettä, joka johtuu heistä riippumattomasta seikasta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa näytettävä toteen, että hän on noudattanut rakennuskohdetta koskevia käyttö- ja huolto-ohjeita. Talotekniikalle pitää olla seurantajärjestelmä, joka on oikeudenmukaisesti ja puolueettomasti toteutettavissa.

Päävastuullinen toteuttaja ja sivu-urakoitsija ovat tahoja, johon sovelletaan tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetun



	<p>lain (1233/2006) 5 ja 5a §:n mukaisia velvoitteita. Tällä säännöksellä ei heikennetä rakennushankkeeseen ryhtyvän oikeutta vaatia päävastuullista toteuttajaa ja sivu-urakoitsijaa vastuuseen muun lain nojalla.</p>
<p>260 § Erityisalojen työnjohtajat</p> <p><i>Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on vastaavan työnjohtajan lisäksi oltava kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos laitteistojen rakentamisen vaatimus sitä edellyttää. Jos rakentamislupaa edellyttävä rakennustyö tai osa siitä on vaativa, rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä on oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia. Erityisalan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään rakentamisluvan, suunnitelmien, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.</i></p>	<p>Lakiehdotuksen perusteluissa on viittaus sähkötöiden johtajaa koskevista säännöksistä sähköturvallisuuslakiin. Ehdotusta laadittaessa ei ole kuitenkaan selvitetty sähköturvallisuuslain ja tämän lakiesityksen välistä suhdetta ja säännösten välistä mahdollista ristiriitaa.</p>
<p>261 § Valvoja</p> <p><i>Rakennushankkeeseen ryhtyvän nimeämän valvojan on huolehdittava sopimuksensa mukaisesti laadun valvonnasta. Vastuuajaksi valvojan sopimuksen mukaisten tehtävien täyttämistä on viisi vuotta.</i></p>	<p>Valvojan tehtäviin pitäisi olla laissa vahvistetut pätevyysvaatimukset; erityisalalla, kuten sähköasennusalalla, pätevyysvaatimukset tulisi määrittää asianomaisen rakentamisen erityisalan pätevyyksien perusteella.</p>
<p>262 § Myötävaikutusvelvollisuus</p> <p><i>Rakentamisen laadun parantamiseksi rakennushankkeen osapuolten on tehtävä yhteistyötä ja myötävaikutusvelvollisuutena ilmoitettava viivytyksettä havaitsemistaan säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vastaisista puutteista ja epäkohdista rakennushankkeeseen ryhtyvälle, pääsuunnittelijalle, vastaavalle työnjohtajalle, päävastuulliselle toteuttajalle tai kyseisestä asiasta vastaavalle rakennushankkeen osapuolelle. Myötävaikutusvelvollisuudesta huolimatta kunkin rakennushankkeen osapuolen on vastattava omasta suorituksestaan.</i></p>	<p>Ehdotuksen mukaan rakennushankkeen osapuolia koskisi velvollisuus tehdä yhteistyötä ja ilmoittaa säännösten ja hyvän rakennustavan vastaisista puutteista ja epäkohdista rakennushankkeeseen ryhtyvälle, pääsuunnittelijalle, päävastuulliselle toteuttajalle tai muulle rakennushankkeen osapuolelle, joka olisi vastuussa kyseisessä asiassa.</p> <p>Yleisten sopimusoikeudellisten oppien mukaan myötävaikutusvelvollisuudessa on kysymys toisen sopijapuolen velvollisuudesta edistää toisen sopijapuolen mahdollisuuksia täyttää sopimus. Rakennushanke on yhteinen ja velvoittaa kaikkia osapuolia. Myötävaikutusvelvollisuutta arvioitaessa on otettava huomioon myös sopijapuolten lojaliteettivelvollisuus. Tällä tarkoitetaan sopimusoikeudessa sitä, että sopijapuolella on velvollisuus ottaa huomioon toisen sopijapuolen edut kohtuullisessa määrin, ilman että myötävaikutusosapuolen</p>



	sopimusoikeudellinen asema ja sopimuksen mukaiset oikeudet ja edut heikentyvät. Myötävaikutusvelvollisuuden kirjaaminen lakiin on kannatettava ja positiivinen uudistus.
--	--

32 luku Rakennustyön suoritus

<p><i>269 § Rakennustyö ja sen valvonta</i></p> <p><i>Rakennustyön suorituksen on täytettävä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.</i></p> <p><i>Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.</i></p>	<p>Tämän kohdan perustelujen mukaan valvonta olisi luonteeltaan pistokokeen omaista. Rakennustyön suoritukseen liittyvällä työvaiheiden tarkastusten todentamisella myös seurattaisiin, että rakennustyöstä vastuulliset huolehtivat heille kuuluvista tehtävistään.</p>
<p><i>281 § Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana</i></p> <p><i>3 mom</i></p> <p><i>Rakennustyön aikana erityissuunnitelmiin tehdyt merkittävät muutokset on toimitettava erityissuunnittelijan allekirjoittamina rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kyseessä olevien työvaiheiden aloittamista</i></p>	<p>Tämän tulee luonnollisesti koskea vain rakentamislupahakemuksessa vaadittaviin suunnitelma-asiakirjoihin tehtäviä merkittäviä muutoksia.</p>

34 luku

Rakennuksen käyttö ja kunnossapito

<p><i>303 § Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje</i></p> <p><i>Pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että uudelle rakennukselle laaditaan konekielisesti luettavissa oleva rakennuskohteen tietomalleihin tai koneluettaviin tietoihin perustuva käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohje on laadittava korjauksen kohteena olevasta toimenpidealueesta myös rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä silloin, kun toimenpide edellyttää rakentamislupaa.</i></p> <p><i>Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen on sisällettävä tiedot rakennuksen ja rakennuspaikan käyttötarkoituksen mukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten ottaen huomioon</i></p>	<p>Käyttö ja huoltotoimenpiteet pitää olla tehtynä ja dokumentoituna. On hyvä, että seurantaa painotetaan.</p> <p>Kaikille järjestelmille pitää olla seurantajärjestelmä, joka on oikeudenmukaisesti ja puolueettomasti toteutettavissa.</p>
--	--



<p><i>rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen on sisällettävä:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1) kiinteistön ja rakennuksen perus- ja laajuustiedot;</i><i>2) rakennuksen toteutumatieto;</i><i>3) rakennuksen historiatieto;</i><i>4) rakennuksen ylläpidon seurantatieto;</i><i>5) kunnossapitotarveselvityksen ja kunnossapitosuunnitelman edellyttämät tiedot.</i> <p><i>Käyttö- ja huolto-ohjeeseen on merkittävä rakennuskohteen huolto-, korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tehdyt toimenpiteet. Rakennuskohteen omistaja vastaa käyttö- ja huolto-ohjeen ajantasaisuudesta. Velvollisuuteen laatia käyttö- ja huolto-ohje eräille laajarunkoisille rakennuksille sekä ohjeen erityisiin sisältövaatimuksiin sovelletaan laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista annettua lakia (300/2015). Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuskohteen käyttö- ja huolto-ohjeen sisällöstä ja tietojen koneluettavasta muodosta</i></p>	
<p><i>304 § Rakennuksen kunnossapito</i></p> <p><i>Rakennuksen omistajan on:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1) pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä;</i><i>2) pidettävä rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset;</i><i>3) seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. Kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen omistajan on käytössä ja kunnossapitämisessä lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää ylläpitoa.</i>	<p>Rakennuksen omistajan kunnossapitovelvollisuuteen tulee kuulua myös talotekniikan ja sähköisen talotekniikan järjestelmät.</p>



Katsomme viitaten edellä lausunnossamme mainittuihin epäkohtiin lakiesityksessä, että lakiesitys on keskeneräinen ja että esiin tuomamme epäkohdat tulee jatkovalmistelussa selvittää ja korjata ennen kaavoitus- ja rakentamislakia koskevan hallituksen esityksen antamista eduskunnalle.

Helsingissä 7. joulukuuta 2021

Turva-alan yrittäjät ry

Kimmo Arenius

toimitusjohtaja