

SUOMEN ASIANAJAJALIITON LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ UUDEKSI KAAVOITUS- JA RAKENTAMISLAIKSI

Lausunnon jättäminen viimeistään 7.12.:
<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=17b78d7d-ad1b-41fb-8b5b-a9e7e0c798fd>

Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1-16, 37-40)

Kaavoitus

Esitys on kaavoitusta koskevin osin selkeä. Esitetyt muutokset nykytilaan ovat maltillisia ja tarkoituksenmukaisia. Esityksen tärkeä lähtökohta on liikkumistarpeen vähentäminen ja ilmastonmuutoksen hillitsemisen edistäminen.

Esityksen tavoite kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen käytön edistämisestä erityisesti kaupunkiseuduilla on perusteltu. Kaavoituksen keinoin tulee kuitenkin varmistaa kaavoituksen kohteena olevan alueen tosiasiallinen saavutettavuus sekä kehittää liikennejärjestelmän ja yhdyskuntarakenteen yhteentoimivuutta.

Vuorovaikutus ja osallistuminen

Vuonna 2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain keskeisiä tavoitteita oli lisätä vuorovaikutteisuutta ja osallistumismahdollisuuksia maankäytön suunnittelussa. Tämä oli tervetullut uudistus, joka antoi lain tasolla mahdollisuuden kansalaisille ja organisaatioille vaikuttaa eri keinoin oman ympäristönsä kehitykseen. Nyt hallituksen esityksessä uudeksi kaavoitus- ja rakentamislaiaksi vuorovaikutteisuus ja osallisuus saavat ansaitsemansa huomion. Tavoite on edelleen, että jokaisen oikeus vaikuttaa maankäytön suunnitteluun turvataan. Uudessa lain kokonaisuudistuksessa pyritään löytämään ne viimeisetkin lain mahdollistamat keinot osallistumisen ja vuorovaikutuksen edistämiseksi.

Kuten maankäyttö- ja rakennuslain toimivuuden arvioinneissa on todettu, laki luo jo nyt hyvät edellytykset osallistumiselle ja vuorovaikutukselle. Lain tasolla ei paljon enää voida edistää asiaa. Kyse on enemmänkin siitä, miten kansalaiset ja erilaiset organisaatiot ottavat nämä lainsäädännön mukanaan tuomat mahdollisuudet käyttöönsä.

Arviointien perusteella katsottiin, että esimerkiksi osallistamisen vaikuttavuuteen ei oltu tyytyväisiä. Tämä kertoo paitsi siitä, että oma mielipide ei ole sen lausujan näkökulmasta johtanut hänelle mieluisaan lopputulokseen, niin myös siitä, että annettuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin ei ollut kyetty antamaan vakuuttavaa vastausta. Perusteluihin on siis syytä panostaa.

Vaikuttavuus on tunnetusti parhaimmillaan suunnittelun aloitusvaiheessa. Siksi onkin tärkeää, kuten lakiehdotuksessa todetaankin, panostaa siihen, että osallisuus ja vuorovaikutus toteutuisivat mahdollisimman varhaisessa vaiheessa suunnitteluprosessia. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen kynnystä tulisi entisestään madaltaa. Lakiehdotus selkeästi tavoittelee tätä kynnyksen madaltamista ja myös onnistuu siinä.

Digitalisaatio tuo mukanaan lisää uusia mahdollisuuksia helpottaa osallisuutta ja vuorovaikutusta kaavoituksessa ja muussa maankäytön suunnittelussa. Lakiehdotus nostaa perustellusti esiin digitalisaation mukanaan tuomat mahdollisuudet edistää vuorovaikutusta ja osallisuutta.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan kaavahankkeista tiedottamisen tehostamista sekä varhaisen vaiheen osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien vahvistamista. Nämä ovat kannatettavia tavoitteita. Pelkkä tiedon lisääminen ei kuitenkaan tarkoita aktiivisempaa osallisuutta ja vaikuttamista. Aktiivisuus ei synny pykälästä, vaan innostuksen heräämisestä olla vaikuttamassa oman ympäristönsä kehitykseen. Tähän innostuksen herättämiseen tarvitaan lainsäädännön tarjoamien edellytysten lisäksi koko yhteiskunnan tukea. Erilaiset järjestöt ovat tärkeässä roolissa innostuksen herättäjinä.

Erityisesti esitettyyn 11 lukuun esitetyistä lainkohdista Asianajaliitto lausuu seuraavaa:

63§ tiedottaminen ajankohtaisista kaava-asioista. On perusteltua laajentaa vuosittaista kaavoituskatsausta käytäntöön, jossa kunta pitäisi yllä jatkuvasti ajantasaista tietoa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kunnan kaava-asioista ja niiden käsittelyvaiheesta.

Tietoaineiston yhteydessä olisi kerrottava, miten kaava-asioista ja kaavoitusaloitteista voi esittää mielipiteitä. Tämä on keskeinen huomio. Tärkeää on myös, että mielipiteisiin annettaviin vastauksiin panostetaan.

65§ osallistuminen ja vaikuttaminen kaavan valmisteluvaiheessa. Kannatettavaa on, että osallisten määrän ollessa rajallinen ja kaavan vaikutusten sitä edellyttäessä olisi perusteltua ilmoittaa vireille tulosta osallisille henkilökohtaisesti. Tämä on tärkeää. Yksittäiset kuntalaiset eivät säännöllisesti seuraa kaavojen vireille tuloa, ja näin omaan lähiympäristöön vaikuttava muutos saattaa tulla yllätyksenä. Asukas tulee usein tietoiseksi kaavahankkeesta vasta siinä vaiheessa, kun sen valmistelu on jo pitkällä. Uuden lain tavoite tarjota vaikutusmahdollisuuksia hyvin varhaisessa vaiheessa kaavaprosessia saatetaan näin menettää.

On perusteltua tarkentaa sitä mitä ei pidetä vaikutukseltaan vähäisenä asemakaavahankkeena, jolloin ei tarvitsisi laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Muiden alueiden käytön suunnitelmien ja tiedossa olevien maankäyttösopimusten sisällyttäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on tervetullut tarkennus.

66§ osallistuminen ja vaikuttaminen kaavan valmisteluvaiheessa. Osallistumismahdollisuudet kaavan vireille tulon ja kaavaehdotuksen laatimisen välisenä aikana tulisi kyetä turvaamaan. Osallisilla tulisi olla mahdollisuus mielipiteensä esittämiseen kaavan valmisteluun liittyvien keskeisten valintojen ja vaihtoehtojen sisällöstä. Vaihtoehtojen puute olisi kyettävä perustelemaan.

67§ Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville. Kannatettavaa on, että jokainen kaavaehdotus olisi asetettava julkisesti nähtäville sekä osallisille olisi varattava mahdollisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus). Viralliset kunnalliset ilmoitukset jäävät helposti kuntalaisilta huomaamatta. Kaavaehdotus olisi hyvä pyrkiä esittämään pelkistetyssä muodossa kuitenkin niin, että lisätietoa haluava sitä helposti löytää. Oikeusturvan toteutumista ei saa vaarantaa.

Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 25-36, 37-40)

Rakentamisluvan hakeminen (ehdotettu 223 §)

Lakiesityksen (223 §) mukaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Säännös vastaa nykyisin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

- Asianajaliitto toteaa, että on tavallista, että kiinteistön kaupasta tehdään esisopimus ehdolla, että varsinainen kauppa tehdään, kun rakennuslupa on myönnetty. Nykysääntelystä johtuen rakentamisluvan hakijana tulee näissä tilanteissa olla myyjä ja rakennuslupa joudutaan

myöhemmin siirtämään ostajan nimiin. Jossain määrin on myös vaihtelevaa käytäntöä eri kunnissa siitä, riittääkö rakennuspaikan hallinnaksi esisopimukseen perustuva oikeus lopullisen kaupan tekemiseen, jolloin hakijana voi olla ostaja. Olisi hyödyllistä, että jo laki mahdollistaisi sen, että rakentamislupahakemukseen riittäisi selvitys siitä, että hakija tulee hallitsemaan rakennuspaikkaa rakentamisen alkaessa.

Rakentamisen vastuut (ehdotettu 30 luku)

Hallituksen esityksen mukaan ”rakentamisen vastuuta koskevilla uudistuksilla tähdättäisiin virhevastuun nykyistä selkeämpään sääntelyyn”. Esityksessä on viitattu hallitusohjelman kirjaukseen, jonka mukaan uudistuksen yhteydessä ”parannetaan rakentamisen laatua ja valvontaa sekä selkeytetään vastuita”. Tässä tarkoituksessa hallitusohjelmassa on todettu, että ”rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle”. Esityksen mukaan ”kirjauksen on tulkittu tarkoittavan sitä, että rakentamisen laatua pyritään parantamaan säätämällä vastuu rakennustyön toteuttamisesta sille taholle, jolla työmaalla on parhaat edellytykset huolehtia siitä, että rakentaminen toteutetaan säännösten, määräysten ja hyvän rakentamistavan mukaisesti”. Edelleen esityksen mukaan ”yhden tahon olisi otettava vastuu toimintaketjun alihankkijoiden urakoiden vaihtumiskohdista sekä tunnustamalla se tosiasia, että tilanteissa, joissa rakennushankkeeseen ryhtyvä on yksityishenkilö, hankkeeseen ryhtyvällä ei aina ole tosiasiallista osaamista huolehtia rakennustyön etenemisestä työmaalla”.

- Asianajajaliitto toteaa, että tälläkin hetkellä rakentamisessa pääurakoitsija kantaa vastuun rakennustyön kokonaisuudesta oman työnsä, omien aliurakoitsijoidensa sekä omien laite- ja tarvikehankintojensa osalta. Näin ollen jo tällä hetkellä toteutuu se, että yksi taho ottaa vastuun ”toimintaketjun alihankkijoiden” suorituksesta eikä tähän tarvita lainsäädännöllisiä muutoksia. Pääurakoitsija ei vastaa suunnittelijoiden työstä (pl. urakat, jotka sisältävät suunnittelua) eikä muiden urakoitsijoiden kuin aliurakoitsijoidensa, so. sivu-urakoitsijoiden ja tilaajan erillishankintojen, suorituksesta. Tähän jo nykyään vallitsevaan asiantilaan esityksessä ehdotetut rakentamisen vastuusäännökset eivät myöskään ole tuomassa muutosta, koska esityksen mukaan päävastuullinen toteuttaja ei vastaa suunnittelijoiden eikä sivu-urakoitsijoiden suorituksesta. Se, mitä perusteluissa tarkoitetaan ”urakoiden vaihtumiskohdilla” on epäselvää eikä Asianajajaliiton käsityksen mukaan ehdotetulla sääntelyllä olla perustamassa päävastuulliselle toteuttajalle vastuuta mistään muusta kuin omien urakkarajojensa sisällä olevasta suorituksesta.
- Asianajajaliitto ilmaisee vakavan huolensa ehdotetun sääntelyn sekä laadullisesta tasosta että asiasisällöstä. Asianajajaliiton havaintojen mukaan ehdotuksen valmistelussa ei ole ollut riittävästi mukana rakentamisen, rakentamisen sopimusmaailman ja käytänteiden, sopimusoikeuden eikä prosessioikeuden asiantuntemusta.
- Ehdotetun sääntelyn vaikutusten arviointia ei ole tehty kattavasti. Etenkin on epäselvää, miltä osin ehdotettuun sääntelyyn sisältyvä pakottava sääntely, toisin sanoen sopimusvapauden rajoittaminen, on oikeasuhtaista ja tarpeellista sekä se, johtaako sääntely ylipäätään lain yleisiä tavoitteita edistävään lopputulokseen vai jopa päinvastaiseen kehitykseen.
- Lakiehdotuksesta puuttuu olennaisia, kaikkialla muulla lainsäädännössä virhesääntelyyn olennaisena osana kuuluvia elementtejä, joita ilman virhesääntely ei voi toimia (kuten virheen ja vastuun laajuuden lähempi määrittely ja ostajan/tilaajan tarkastusvelvollisuus/reklamaatiovelvollisuus/puhevallan menettäminen), ja siihen sisältyy lukuisia epäselvyyksiä. Jos ehdotettu sääntely toteutuisi ehdotetun sisältöisenä, Asianajajaliitto pitää todennäköisenä, että sääntely johtaa oikeusvarmuuden heikentymiseen

tai vähintään laajaan epävarmuuteen, kunnes vasta ajan myötä saataisiin lain soveltamisesta riittävä määrä ennakkopäätöksiä tai pahimmassa tapauksessa epäkohtia olisi korjattu uusilla lakimuutoksilla.

- Rakennushankkeeseen ryhtyvien yksityishenkilöiden (kuluttajien) suojan kannalta oikea sääntelyinstrumentti olisi kuluttajansuojalaki, ei kaikkia ja luonteeltaan ja laajuudeltaan hyvin erilaisia rakennushankkeita koskeva kaavoitus- ja rakentamislaki.

Esityksen mukaan rakentamisen *vastuun sisältönä* olisi se, että vastuullinen taho on ”omaa suoritusta tai omalle vastuulle kuuluvaa suoritusta koskevista virheistä” ”korjausvastuussa tai korvausvastuussa virheen korjauskustannuksista” rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Vastuun sisällön määrittely sisältyy lakiesityksen 3 §:n määritelmiin.

- Asianajajaliitto toteaa, että vastuun sisällöstä säätäminen lain alkuun sijoituvissa käsitelmämääritelmässä ei ole tyydyttävä eikä selkeä säädöstekninen ratkaisu.
- Asianajajaliitto toteaa, että vastuun sisältöä koskevan määritelmän sisältö jää tyhjäksi ja epäselväksi, koska ”virheestä” puhuminen edellyttää aina vertailukohtaa, johon toteutunutta suoritusta verrataan. Tätä ei ole määritelty, mikä on merkittävä puute lakiesityksessä ja eroavuus kaikista muista virhesääntelyä sisältävistä laeista (esimerkiksi irtaimen ja kiinteän omaisuuden kauppaa, asuntokauppaa ja huoneenvuokraa koskevat lait). Puutteen vuoksi epäselvää on, tarkoitetaanko vertailukohtalla esimerkiksi lain ja sen nojalla annettujen säädösten vaatimukset (kuten rakentamisen olennaiset tekniset vaatimukset) täyttävää suoritusta, hyvän rakentamistavan (jonka sisältö ei ole yksiselitteinen) mukaista suoritusta vai kenties myös rakennushankkeeseen ryhtyvän ja ko. vastuutahon välisen sopimuksen mukaista suoritusta.
 - o On huomattava, että valvojan (mutta vain valvojan) vastuun osalta ehdotetussa lakitekstissä on todettu, että vastuu koskee nimenomaan sopimuksen mukaisten tehtävien täyttämistä.
- Jos vastuu on tarkoitus ulottaa koskemaan myös sitä, että vastuutahon suoritus on kaikin osin sopimuksen mukainen, Asianajajaliitto katsoo, ettei ole tarkoituksenmukaista ulottaa (ilmeisesti pakottavaksi tarkoitettavaa) vastuuta sellaiseen suoritukseen, jonka sisältö määräytyy puhtaasti sopimuksen perusteella. Tällainen sääntely johtaisi helposti siihen, että vastuulliset tahot kompensoisivat vastuupositiotaan keventämällä sopimuksen mukaisen suorituksen sisältöä, mikä olisi kaikkien osapuolten kannalta epätarkoituksenmukaista.
 - o Esimerkki: Urakoitsija on haluton sopimaan lain mukaisia vähimmäisvaatimuksia paremmasta ja energiatehokkaammasta rakennuksen ilmanvaihdosta, koska vastaa näiden ominaisuuksien toteutumisesta viiden vuoden ajan (tai hinnoittelee tällaisen kohtuuttoman korkeaksi). Lopputuloksena sopimuksessa sovitaan vain lain mukaisista vähimmäisvaatimuksista.
- Edelleen jää epäselväksi, koskeeko vastuu myös puutteita (tekemätöntä suoritusta) vai ainoastaan virheellisesti tehtyä suoritusta.
- Lakiehdotuksessa on nähtävästi tarkoitettu, että lakiin perustuva vastuu rajoittuu vain virheiden (ja puutteiden) korjaamiseen tai korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen, mutta ei sisällä vahingonkorvausvastuuta rakennushankkeeseen ryhtyvän kärsimästä vahingosta. Koska tällaiset vahingot (esimerkiksi liikevaihdon menetys) saattavat

olla huomattavia suhteessa virheen tai puutteen suuruuteen, tuottamuksellisuuden asteeseen sekä korjauskustannusten määrään, tulisi edellä mainittu vastuun rajoittuminen todeta vähintään ehdotuksen perusteluissa nimenomaisesti.

- Edelleen jää epäselväksi, onko virheestä vastuullisella oikeus virheen korjaamiseen vai onko tilaajalla oikeus teettää virheen korjaaminen kolmannella ja vaatia korvausta (vrt. esim. kuluttajasuojalain 9:18 ja asuntokauppalain 4 luku).
- Suunnittelijoiden vastuun osalta epäselvää on, tarkoitetaanko virheen korjaamisella ja virheen korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamisella virheellisen suunnitelman korjaamista (mistä aiheutuvat kustannukset ovat varsin rajalliset) vai virheellisen suunnitelman perusteella tehdyn rakentamisen korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamista (jotka voivat olla huomattavan korkeat). Jos jälkimmäistä, tulisi lakiehdotus toteutuessaan johtamaan suunnittelijoiden todella huomattavaan vastuun lisääntymiseen. Suunnittelusopimuksissa täysin vakiintuneesti käytettyjen KSE konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen mukaan konsultin (suunnittelijan) korvausvastuu on rajattu palkkion määrään. Suunnittelutyön luonteeseen kuuluu, että pienestäkin virheestä voi syntyä laajoja vahinkoja, mistä syystä suunnittelijoiden vastuun rajoittaminen on yleensä tarkoituksenmukaista.

Esityksen perustelujen mukaan ”taloteknisten laitteiden takuuajat voivat olla viittä vuotta lyhempiä. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu koskee nimenomaisesti rakentamista työmaalla. Päävastuullinen toteuttaja ei voisi joutua laitevalmistajan antamaa takuuta pidempään vastuuseen laitteen toiminnasta.”

- Asianajaliitto toteaa, että perustelut ovat täydellisessä ristiriidassa muiden lakiesityksen perustelujen ja lain yleisen lähtökohdan kanssa. Perusteluissa todetaan, että päävastuullinen toteuttaja vastaa aliurakoitsijoiden suorituksesta kuin omastaan. Jostain syystä perusteluiden mukaan päävastuullinen toteuttaja ei kuitenkaan vastaisi taloteknisten laitteiden aliurakoitsijoiden ja tavarantoimittajien suorituksesta.
- Rakennushankkeeseen kuuluu muitakin laitteita kuin taloteknisiä laitteita. On epäselvää, koskeeko sama poikkeus myös näitä sekä rakennustarvikkeita ylipäänsä. On myös epäselvää, onko päävastuullisen toteuttajan vastuun tarkoitus olla itse asiassa vain vastuuta työsuorituksesta eikä materiaaleista silloinkaan, kun materiaalit ovat hänen itsensä hankkimia. Tämä on olennainen asia ja esityksessä täysin epäselvä.

Sivu-urakoitsijoiden vastuun osalta lakiesityksen perusteluissa todetaan, että ”päävastuullisen toteuttajan yhteensovitusvastuu ei ulottuisi sivu-urakoihin”.

- Asianajaliitto toteaa, että lausuma on epäonnistunut. Ammattimaisten tilaajien rakennushankkeissa verrattain vakiintuneesti käytetyn sivu-urakan alistamissopimuksen mukaan pääurakoitsijalla voidaan sopia olevan tietyt pääurakan ja sivu-urakoiden aikataululliseen ja työjärjestykselliseen yhteensovittamiseen liittyvät tehtävät ja vastuut. Pääurakoitsijan lähempiä tehtäviä ei voida rakennushankkeiden moninaisuudesta johtuen säännellä laissa, vaan asia tulisi jättää sopimusten varaan.

Esityksen mukaan *vastuullisia tahoja* olisivat pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija, erityissuunnittelija, päävastuullinen toteuttaja ja sivu-urakoitsija. Lisäksi esityksen mukaan säädettäisiin rakennushankkeen valvojan vastuusta.

- Asianajajaliitto toteaa olevan epäselvää, miten vastuusuhteet jäsentyvät urakoissa, jotka sisältävät suunnittelua (esimerkiksi ns. KVR- ja SR-urakat ja pitkän vastuajan elinkaarihankkeet). Olisivatko KVR-urakoitsijaan sopimussuhteessa olevat suunnittelijat vastuussa KVR-urakoitsijan lisäksi myös suoraan rakennushankkeeseen ryhtyvälle eli muulle kuin omalle sopijakumppanilleen?
- Asianajajaliitto toteaa, että koska valvojan käyttäminen on lakiesityksenkin mukaan täysin vapaaehtoista, ei lailla asetettu (ilmeisesti pakottavaksi tarkoitettua) vastuuta voida pitää tarkoituksenmukaisena. Ylipäänsä valvojan käyttäminen on rakennushankkeeseen ryhtyvän vapaassa harkinnassa ja samoin valvojan tehtävien määrittely on täysin vapaata. Lakiin perustuva vastuu olisi helppo kiertää sillä, että valvojan tehtävät määritellään mahdollisimman suppeiksi, mikä ei palvelisi rakentamisen laadun kohottamista, päinvastoin. Vastuu voitaisiin kiertää myös sillä, että valvojaa ei kutsuta ”valvojaksi” vaan esim. tilaajan konsultiksi, jota lakiin perustuva vastuu ei mitä ilmeisimmin tulisi koskemaan.

Esityksen mukaan *vastuu aika* alkaisi rakennuskohteen käyttöönottotarkastuksesta ja kestäisi viisi vuotta.

- Asianajajaliitto toteaa, että rakennusalan täysin vakiintuneen YSE 1998-ehtoihin perustuvan käytännön mukaan urakoitsijan takuu aika alkaa siitä, kun rakennuskohteen tilaaja on vastaanottanut rakennuskohteen yleisten sopimusehtojen mukaisessa vastaanottotarkastuksessa (tai nimenomaisen tarkastuksen jäädessä pitämättä kohteen käyttöön ottamisesta). On huomattava, että vastaanottotarkastuksessa tarkastetaan nimenomaan urakoitsijan suorituksen urakkasopimuksen mukaisuus, mikä on eri asia, kuin rakennusvalvonnan toimittamassa rakennuskohteen käyttöönottotarkastuksessa todettavat rakennuksen käyttöön ottamisen edellytykset. Käyttöönottotarkastuksessa tarkastetaan vain määrätyt, viranomaisvalvontaan kuuluvat asiat, mutta esimerkiksi rakennuskohteessa olevat kosmeettiset tai tilaajan erityiseen käyttötarkoitukseen vaikuttavat puutteet eivät estä käyttöönottolupaa, vaikka saattavat olla hyvinkin olennaisia puutteita urakoitsijan suorituksen sopimuksen mukaisuutta arvioitaessa. Vaikuttaa siltä, että lakiesityksen valmistelussa ei ole mielletty eikä otettu huomioon tätä eroa eikä arvioitu sitä, mihin mahdollisen lakiperusteisen vastuajan ja sopimusperusteisten takuu aikojen alkamisaikojen ero voi johtaa.
- Vastuuajan osalta esityksessä tulisi käsitellä huomattavasti perusteellisemmin myös sen suhdetta reklamaatioaikaan, asuntokauppalaan mukaiseen vuoden takuu aikaan (vuositarkastus), sopimukseen (esimerkiksi YSE-ehdot) perustuvaan takuu aikaan, sopimukseen perustuvaan takuuajan jälkeiseen vastuu aikaan sekä näiden mukaisiin vastuun edellytyksiin. Esityksessä ei ole myöskään käsitelty vastuajan suhdetta yleiseen velan vanhentumisaikaan.

Edelleen esityksen perusteluiden (mutta ei ehdotetun lakitekstin) mukaan sääntely olisi *pakottavaa* eli siitä ei voitaisi sopimuksella sopia toisin.

- Asianajajaliitto toteaa, että mahdollisesta pakottavuudesta tulee säätää lakitekstissä. Tällä hetkellä on esityksen perusteella epäselvää, onko sääntelyn tarkoitus olla pakottavaa, koska lakiteksti ja perustelut ovat ristiriidassa. Yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin sisältyvän sopimusvapauden periaatteen mukaan sopimusvapaus koskee kaikkea, mitä ei ole erikseen laissa säädetty pakottavaksi. Näin ollen esityksen mukaisen lakitekstin mukaan säännökset eivät ole pakottavia.

- Mikäli sääntelystä aiotaan säätää pakottavaa, on valmistelussa vielä tarkasteltava huolellisesti sitä, miltä osin sääntelyn on perusteltua olla pakottavaa. Asia ei ole yksinkertainen rakentamisen monimutkaisessa sopimusverkostossa.
 - o Esimerkiksi: lakiesityksen mukaan olisi täysin mahdollista ja sallittua jakaa rakennushankkeeseen kuuluvia tehtäviä esimerkiksi eri erityissuunnittelijoiden kesken, (ajallisesti toisiaan seuraavien) eri päävastuullisten toteuttajien kesken, päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan kesken sekä eri sivu-urakoitsijoiden välillä. Tämä käytännön rakentamisessa täysin välttämätön urakkarajojen määrittely eri toimijoiden välillä on siis sopimusvapauden piirissä. Esityksen perusteella jää kuitenkin epäselväksi, missä määrin tehtäviä on mahdollista jakaa vastuullisten tahojen ja rakennushankkeeseen ryhtyvän välillä. Vastuullisen tahon tehtävien rajaaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että vastuullinen taho vapautuu vastuustaan. Näemme riskin siinä, että esityksen mukainen pidennetty vastuu-aika johtaa käytännössä siihen, että jos vastuu-aika säädetään pakottavaksi, vastuutahot kompensoivat vastuupositiotaan siirtämällä joitakin vastuutaholle luonteensa mukaan paremmin kuuluvia tehtäviä rakennushankkeeseen ryhtyvälle.
 - o Toisena esimerkkinä: onko vastuussa olevan tahon mahdollista rajata vastuutaan muulla tavalla, esimerkiksi määrällisesti, tuottamuksen asteen perusteella (esimerkiksi lievä tuottamus) tai edellyttämällä tiettyjen menettelytapasääntöjen noudattamista, ja pitäisikö tämän olla edelleen mahdollista. Esimerkiksi rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan tilaajan (=rakennushankkeeseen ryhtyvän) tulee viimeistään vastaanottotarkastuksessa esittää puhevallan menettämisen uhalla sellaiset virheet ja puutteet, jotka ovat havaittavissa vastaanottotarkastuksessa. Nyt ehdotettu laki ilmeisesti poistaisi tämän veloitteen ja voimaan jäisi vain yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukainen velvollisuus esittää reklamaatiot kohtuullisen ajan kuluessa. Ottaen huomioon esimerkiksi irtaimen kauppaa, kiinteistön kauppaa ja asuntokauppaa koskeva sääntely, jossa kaikessa edellytetään ostajalta ennakkotarkastusvelvollisuutta, olisi erikoista, että rakennusurakassa tilaajalla ei olisi velvollisuutta esittää suoritusta vastaanottaessaan huomautuksia sellaisista virheistä ja puutteista, jotka ovat tai joiden pitäisi olla tilaajan tiedossa.
 - o Vertailukohtana: Valvojan osalta ainakin tehtävien rajaaminen on mahdollista (ehdotetun 261 §:n mukaan valvoja vastaa vain ”sopimuksensa mukaisesti” ja vastuu-aika on ”sopimuksen mukaisten tehtävien täyttämisestä”). Epäselväksi jää, onko myös vastuun rajaaminen esimerkiksi määrällisesti tai tuottamuksen asteen perusteella mahdollista.
- Mahdollisen pakottavuuden osalta tulisi myös selkiyttää, onko lain tarkoitus olla pakottava myös vastuussa olevien tahojen hyväksi vai voidaanko sopimuksella sopia lakia laajemmasta vastuusta.

Ehdotettujen lainkohtien mukaan ”vastuu ei koske virhettä, joka johtuu [vastuussa olevan tahon] vaikutuspiiriin kuulumattomasta ulkoisesta seikasta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta.”

- Asianajajaliitto toteaa, että säännöksen muotoilu ei ole onnistunut. Viittaamme siihen, mitä edellä on lausuttu vastuun sisällöstä sekä sääntelyn pakottavuudesta.

- Asianajajaliitto esittää, että kohta ”rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta” poistetaan säännöstekstistä. Ensinnäkin siitä syystä, että näiden seikkojen maininta on tarpeetonta; on selvää, että jos virhe on syntynyt rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta, on se myös vastuussa olevan tahon vaikutuspiirin ulkopuolella ja on riittävää säätää, että vastuussa oleva taho ei vastaa (mistään) vaikutuspiirinsä ulkopuolisesta seikasta. Toiseksi siitä syystä, että maininta rakennuksen käyttöön ja kunnossapitoon liittyvästä seikasta on vain ei-tyhjentävä esimerkki eikä edes hyvä sellainen; vähintään yhtä todennäköistä kuin että virhe on syntynyt rakennuksen käytön aikana, on se, että virhe on syntynyt rakennushankkeen aikana rakennushankkeeseen ryhtyvistä taikka jostain muusta vastuussa olevasta tahosta, kuten toisesta suunnittelijasta taikka sivu-urakoitsijasta, johtuen. Tähän liittyen myös perusteluissa oleva kohta ”todistustaakka siitä, että virhe ei ole aiheutunut rakentamisesta vaan rakennuksen väärästä käytöstä olisi päävastuullisella toteuttajalla” on harhaanjohtava ja puutteellinen ja tulee muokata edellä mainittu seikka huomioon ottaen.
- Päävastuullista toteuttajaa ja sivu-urakoitsijaa koskevassa ehdotetussa 258 §:n 2 momentissa on virhe, kun momentin jälkimmäisestä virkkeestä (”...ei koske virhettä, joka johtuu päävastuullisesta toteuttajasta riippumattomasta seikasta...”) puuttuu maininta sivu-urakoitsijasta.

Lakiesityksen mukaan, jos rakennushankkeeseen ryhtyvä toimii itse päävastuullisena toteuttajana, keneenkään urakoitsijaan ei sovelleta lain mukaisia urakoitsijan vastuita, ei siis edes rakennushankkeeseen ryhtyvään sopimussuhteessa olevien urakoitsijoiden osalta. Perustelujen mukaan ”päävastuullinen toteuttaja ei olisi vastuussa sivu-urakoitsijoista lukuun ottamatta tilannetta, jolloin rakennushankkeeseen ryhtyvä toimisi itse myös päävastuullisena toteuttajana”.

- Tämä on otettu lakiesitykseen ilmeisesti siitä syystä, että lakiesityksellä ei haluta rajoittaa esimerkiksi allianssin käyttämistä urakkamuotona. Paitsi että on vähintäänkin epäselvää, mitä lakiehdotus tarkoittaisi allianssin kannalta, samalla tämä kohta osoittaa muutenkin ehdotetun sääntelyratkaisun ongelmallisuutta. Jos lain mukainen vastuussa olevien tahojen vastuu on mahdollista kiertää sillä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä toimii itse päävastuullisena toteuttajana, tuleeko tämä johtamaan käytäntöön, jossa nykyistä useammin ainakin isoissa rakennushankkeissa päävastuullisen toteuttajan asema siirretään rakennushankkeeseen ryhtyvälle? Tällöin perinteinen ja toimivaksi todettu pääurakoitsija – sivu-urakoitsijat -malli romuttuu. Nykyisin pääurakoitsijalla olevat tehtävät siirtyisivät rakennushankkeeseen ryhtyvälle (käytännössä konsulteille), mikä ei ole ehdotetun lainsäädännön yleisiä tavoitteita (vastuiden selkeyttäminen ja laadun parantaminen) palveleva ratkaisu. Tällä kiertämisellä siis paitsi tehtäisiin tyhjäksi lain mukainen viiden vuoden vastuu-aika, myös vaikutettaisiin negatiivisesti lain tavoitteisiin.

Esityksen mukaan asuntokauppalain mukainen vastuusääntely säilyisi ennallaan.

- Asianajajaliiton mielestä esitykseen tulee lisätä tarkastelu siitä, miten lakiesityksen mukainen vastuu suhtautuu asuntokauppalain mukaiseen perustajaosakkaan vastuuseen sekä asuntokauppalain menettelytapamääräyksiin kuten vuositarkastukseen.
- Asuntokauppalain 4 luvun 19 §:n mukaan virheistä ja puutteista tulee puhevallan menettämisen uhalla ilmoittaa viimeistään vuositarkastuksessa. Asianajajaliitto ei näe perusteltuna eikä loogisena, että asuntojen osalta lainsäädäntöön sisältyisi päävastuullisen

toteuttajan vastuun rajaus, mutta vastaavasta rajauksesta ei olisi mahdollista edes sopimuksella sopia muissa rakennushankkeissa.

Esitykseen ei sisälly voimaantulo- ja siirtymäsäännöksiä rakentamisen vastuiden sääntelyn osalta.

- Asianajajaliitto toteaa, että esityksen perusteella jää epäselväksi, ulottuvatko esityksen mukaiset vastuut esimerkiksi ennen lain voimaan tuloa käynnistyneisiin hankkeisiin. Jos tarkoitus on esimerkiksi, että rakennusluvan (rakentamisluvan) hakemishetki olisi ratkaiseva vastuusääntelyn kannalta, tulee syntymään ongelmatilanteita silloin, kun ennen lain voimaantuloa käynnistyneissä hankkeissa tehdään lupaa edellyttäviä muutoksia.

Yleisesti Asianajajaliitto ilmaisee vakavan huolensa seuraavista seikoista:

- Lakiesityksen vaikutusten arviointi on tehty puutteellisesti. Esimerkiksi:
 - o Edistääkö ehdotettu sääntely rakentamisen laadun parantamista ja onko se oikea keino rakentamisen laadun parantamiseksi? Rakentamisen laadun kannalta vaikutuksellisempaa kuin tässä esityksessä esitetty vastuusääntely olisi kehittää rakentamisen olennaisia teknisiä vaatimuksia koskevaa sääntelyä sekä muuta yleiskäsitteen ”hyvä rakennustapa” sisältöä määrittävää ohjeistoa.
 - o Miten ehdotettu sääntely vaikuttaa alan toimijoiden kenttään? On mahdollista, että sääntely johtaa siihen, että entistä pienempi toimijoiden määrä on valmis toimimaan rakennushankkeissa päävastuullisena toteuttajana. Toisaalta on mahdollista, että päävastuulliseksi toteuttajaksi tulee entistä enemmän lyhyemmän elinkaaren yrityksiä. Miten tämä vaikuttaisi alalla vallitseviin kilpailuolosuhteisiin? Kuinka usein päävastuullisen toteuttajan rooli tulisi olemaan rakennushankkeeseen ryhtyvällä?
 - o Rakentamisen kustannusten nousemisen ja riskien vakuuttamismahdollisuuden osalta esityksen taloudellisia vaikutuksia tulisi selvittää huomattavasti perusteellisemmin. Ainakaan suurilla rakennusliikkeillä ei tyypillisesti ole rakennusvirhevakuutuksia, jotka kattaisivat virheitä ja puutteita, koska tällaisten vakuutusten kustannukset olisivat huomattavan suuret jo nykyisellä yleisten sopimusehtojen mukaisella vastuulla. Suunnittelijoiden ottamien vastuuvakuutusten vakuutusmäärä on tyypillisesti rajattu KSE-ehtojen mukaista vastuuta ajatellen ja ehdotetun lain mukainen vastuu tulisi nostamaan vakuutus- ja sitä kautta suoraan rakentamisen kustannuksia Asianajajaliiton käsityksen mukaan huomattavasti. Jos urakoitsijoiden vastuut ovat epäselviä, voi tämä johtaa ylimääräisiin riskivarauksiin urakoiden hinnoittelussa. Sopimusketjussa tehtävät riskivaraumat voivat puolestaan johtaa siihen, että riskivaraumat kumuloituvat rakentamisen kustannuksiin moninkertaisina.
 - o Lakiesityksen perusteluissa ei ole käsitelty sitä, mikä on rakennusvalvonnan rooli ehdotetun 30 luvun mukaisten rakentamisen vastuiden täyttymisen seurannassa, tai onko rakennusvalvonnan rooli rakennushankkeiden valvonnassa ylipäätään laajentumassa nykyiseen nähden. Jos rakennusvalvonnan rooli on laajentumassa, tulisi arvioida sitä, miten rakennusvalvonnan ratkaisuja koskeva viime kädessä hallinto-oikeudellinen prosessi suhteutuu siviilioikeudellisiin vastaisiin. Esimerkiksi, jos rakennusvalvonnan puuttuminen lain nojalla päätoteuttajan vastuiden täyttämisen arviointiin johtaisi esimerkiksi työmaan keskeyttämiseen, jota voitaisiin viime kädessä käsitellä hallinto-oikeudellisessa prosessissa, olisi mahdollisesti samaan

aikaan (mahdollisesti osin samoin perustein) hankkeen osapuolten sopimuksesta johtuvat virhe- tai viivästysarvioinnit käsiteltävänä siviilioikeudellisena riita-asiana yleisessä tuomioistuimessa. Epäselvää olisi muun muassa, mikä vireilläolovaikutus ja oikeusvoimavaikutus rakennuttajan ja päävastuullisen toteuttajan välisessä sopimusriidassa olisi sillä seikalla, jos (osin) samaan perusteeseen liittyvää asiaa käsiteltäisiin hallintotuomioistuimessa. Rakennushankkeeseen ryhtyvänkin näkökulmasta laki- ja sopimusperusteisen vastuun realisoimiseen voi siis liittyä merkittäviä prosessioikeudellisia haasteita, ja olisi tärkeä tehdä vaikutusarviointi myös hallinto- ja siviilioikeuden yhteensovittamisen näkökulmasta.

- Onko ehdotettu sääntely, erityisesti sikäli kun siitä on tarkoitus tehdä pakottavaa, oikeasuhtaista ja onko sopimusvapauten puuttuminen perusteltua?
- Sikäli kun lakiesityksellä on tavoiteltu pientalorakennuttajien (eli kuluttajien) aseman parantamista, olisi tullut selvittää, olisiko sopivampi keino pakottavalle sääntelylle kuluttajansuojalaki, johon jo sisältyy säännöksiä pientalorakennuttajien suojasta. Asianajajaliiton näkemyksen mukaan kuluttajansuojalaki olisi sopivampi paikka sääntelylle ja sen puitteissa voitaisiin säännellä pientalorakentamiseen liittyvien suunnittelu-, valvonta-, konsultointi- ja urakasopimusten vastuista kuluttajaa suojaavasti ja elinkeinonharjoittajaa pakottavasti. Kuten edellä tässä lausunnossa käsitellyistä huomioista voidaan todeta, vastuuta koskeva sääntely tulisi rakentaa varsin yksityiskohtaiseksi, jotta se olisi selkeää ja toimivaa eikä johtaisi lisääntyviin riitoihin etenkin oikeudellisista kysymyksistä. Pientalohankkeet ovat yksinkertaisempia ja näiden osalta tällainen sääntely voisi olla mahdollista. Sen sijaan monimutkaisten rakennushankkeiden osalta lakitasoinen vastuusääntely selkeästi tehtynä on hyvin haastava tehtävä ja ylipäätään sopimusvapauden rajoittaminen ammattimaisten rakennuttajien vetämissä laajoissa ja monitahoisissa hankkeissa on arveluttavaa sekä rajoittaa tarpeettomasti markkinoiden toimintaa ja markkinoiden itsensä kehittämiä toimintamalleja, ilman, että sillä kuitenkaan saavutetaan sanottavia hyötyjä rakentamisen laadun kannalta. Nyt käsillä olevan esityksen malli johtaa sääntelyn selkeyden ja oikeusvarmuuden kannalta epätyytyttävään ratkaisuun kuluttajankin kannalta, huomioiden epäselvien vastuuden realisoimisen oletettu haastavuus.
- Asunto-osakkeiden ostajien ja asunto-osakeyhtiöiden osalta asuntokauppalaki turvaa jo melko hyvin rakentamisen laatua, joskin asuntokauppalain uusien asuntojen myyntiä koskevassa sääntelyssä on myös kehitystarpeita. Asianajajaliiton näkemyksen mukaan asuntokauppalain sääntelyn kehittäminen olisi ensisijainen ja tehokkaampi keino asunto-osakkeiden ostajien ja asunto-osakeyhtiöiden oikeuksien turvaamiseksi kuin tässä lakiesityksessä esitetty sääntely.
- Lakiesityksen sopimusoikeudellisessa tasossa on puutteita. Esimerkkeinä mainittakoon se edelläkin esille nostettu seikka, että perusteluissa todetaan eräiden säännösten olevan pakottavia, mutta tätä ei ole lakitekstissä todettu. Toiseksi vastuusääntelystä puuttuu olennaisia eri lakien (esim. irtaimen ja kiinteän omaisuuden sekä asunto-osakkeiden kauppaa koskevat lait) virhesääntelyssä tyypillisesti olevia elementtejä, kuten virheen määrittely (toteutuneen suorituksen vertailukohta), ostajan/tilaajan ennakkotarkastusvelvollisuus, ostajan/tilaajan reklamointivelvollisuus, urakoitsijan oikeus oman virheensä korjaamiseen vrt. ostajan/tilaajan oikeuteen korjauttaa virhe urakoitsijan kustannuksella jne.
- Lakiesityksen perusteluissa on prosessioikeudellisia virheitä. Perusteluissa on esimerkiksi rinnastettu välimiesmenettely sovittelumenettelyihin, vaikka välimiesmenettely on riidan ratkaisemista lopullisesti ja osapuolia sitovalla tavalla tuomaria vastaavan välimiehen

toimesta, ei sovittelumenettelyä. Perusteluissa myös lausutaan, että välitystuomio olisi heti täytäntöön pantavissa, vaikka näin ei ole. Pedagogisista ja lainsäädännön arvovaltaan liittyvistä syistä olisi toivottavaa, että tällaiset asiat korjattaisiin ennen hallituksen esityksen antamista.

- Rakentamisen ja rakennushankkeiden asiantuntemusta tulisi syventää lain valmistelussa. Asianajajaliitto kiinnittää huomiota esimerkiksi siihen, että perusteluissa (s. 465) puhutaan ”yleisten sopimusehtojen mukaisesta kymmenen vuoden takuuajasta”, vaikka sopimusehtojen ja alalla vakiintuneen kielenkäytön mukaan nk. kymmenen vuoden vastuu ei ole takuuajaksi vaan takuuajan jälkeinen, varsin kvalifioituja vastuuperusteita edellyttävä vastuu. Edelleen perusteluissa todetaan, että vastaavan työjohtajan tulisi toimia ”riippumattomasti” ja että hänellä olisi ”rakentamisen laatuun vaikuttavissa kysymyksissä keskeinen asema ja vastuu suhteessa rakentamisen viranomaisvalvontaan siitakin huolimatta, että hän on yksityisosoikeudellisessa sopimussuhteessa toimeksiantajaansa”. Herättää kysymyksiä, mitä ”yksityisosoikeudellisella sopimussuhteella” ja ”toimeksiantajalla” tarkoitetaan: vastaava työnjohtaja on työsuhteessa urakoitsijaan ja urakoitsijan työoikeudellisen direktio-oikeuden alainen. Vastaava työnjohtaja joutuu toimimaan sen puitteissa, mitä suunnittelijat ovat suunnitelleet ja mitä rakennushankkeeseen ryhtyvä ja urakoitsija ovat sopineet toteutettavan.

Asianajajaliitto ilmaisee vakavan huolensa rakentamisen vastuista koskevan sääntelyn kokonaisuudesta. Liiton näkökulmasta on selvää, edellä todettujen ongelmien ja esimerkkien valossa, että sekä ehdotetut säännökset että niiden perustelut eivät ole laadullisesti riittävällä tasolla, jotta lainsäädännölle asetettavat selkeyden ja oikeusvarmuuteen liittyvät vähimmäisedellytykset täyttyisivät. Asianajajaliitto katsoo, että lakiesitys on tässä muodossaan omiaan johtamaan enemmän epäselvyyksiin ja oikeuskysymyksiä koskeviin tarpeettomiin oikeudenkäynteihin. Rakentamista koskevan sääntelyn selkeys on myös ehdottoman tärkeää Suomen kansainvälisen kilpailukyvyyn kannalta, ajatellen Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin kohdistuvia ulkomaisia sijoituksia. Asianajajaliitto toteaa, että lakiehdotus on tältä osin palautettava vielä kokonaisvaltaiseen ja perusteelliseen valmisteluun.

Rakennusrasitteet (ehdotettu 292 §)

Lakiesityksen mukaan rakennusrasitteiden osalta noudatettaisiin edelleen niin kutsuttua tyyppipakkoperiaatetta eli vain laissa erikseen määritellyt rasitetyypit voitaisiin perustaa ja rekisteröidä rakennusrasitteina.

- Asianajajaliitto toteaa, että tyyppipakkoperiaate on jo pitkään rajoittanut nykyisissä monimuotoisissa ja joustavissa rakennushankkeissa tarpeellisten kiinteistöjen keskinäisten järjestelyiden perustamista ja rekisteröintiä rakennusrasitteina. Teknologian ja kiinteistöjen erilaisten käyttötapojen kehittyessä on tarkoituksenmukaista mahdollistaa mahdollisimman laajat synergiahyödyt eri kiinteistöjen välillä. Asianajajaliitto esittää harkittavaksi, että tyyppipakkoperiaatteesta voitaisiin luopua, ja mikä tahansa toista kiinteistöä palveleva rasite voitaisiin tietyin edellytyksin perustaa ja rekisteröidä rasitteeksi.

Maakuntakaavan vaihtoehtoinen malli

Ei lausuttavaa.

Toteuttamismaksun maksuvelvollisuuden alaraja ja määrän yläraja

Ei lausuttavaa.

Erityisharkinta-alueen sijoittamisluvan edellytykset

Ei lausuttavaa.

Miten päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevan pykälän perustelut pitäisi kirjoittaa, jotta niistä kävisi kyllin selkeästi ilmi, että allianssimallin tai muiden yhteistoiminnallisten toteutusmuotojen käyttäminen on hankkeessa mahdollista?

Asianajajaliitto toteaa, että sen käsityksen mukaan kysymys ei ole vain perustelujen kirjoittamisesta, vaan myös säännösten sisällöstä. Myöskään tämänhetkiset perustelut eivät ole ymmärrettävät eivätkä selkeät. Asianajajaliitto viittaa edellä rakentamisen osalta lausuttuun ja toteaa, että rakentamisen vastuita (ml. päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu) koskeva ehdotettu sääntely tulee tarkastella ja valmistella huolellisesti uudelleen.

Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?

Asianajajaliitto toteaa, että kysymys on vaikeasti ymmärrettävä. Jos ajatellaan pientalorakentamista, ehdotettu sääntely ei Asianajajaliiton käsityksen mukaan ole tuomassa vastuusuhteisiin juurikaan muutoksia nykytilaan verrattuna lukuun ottamatta urakoitsijoiden vastuuajan pidentämistä viiteen vuoteen. Tällä on varmasti vaikutuksia rakentamisen kustannuksiin ainakin sikäli, kun rakentamista tekevät vastuulliset ja pitkällä tähtäimellä toimivat urakoitsijat. Lisäksi Asianajajaliitto oudoksuu kysymyksen rajaamista vain kuluttajiin kohdistuviin vaikutuksiin ja vain päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuseen. Esityksellä on suuria taloudellisia vaikutuksia rakentamiseen ylipäätään.

Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislaisissa lukuun ottamatta luonnonvalon johtamista asuintilaan. Miten asumista ja majoitusta koskevia olennaisia teknisiä vaatimuksia pitäisi mielestänne muuttaa ottaen huomioon kalustettujen asuntojen vuokraus ja Airbnb-toiminta?

Ei lausuttavaa.

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

Asianajajaliitto toteaa, että rakentamisen vastuisiin ehdotetuilla muutoksilla on laajoja vaikutuksia, jotka tulisi selvittää ja tarkastella lainvalmistelussa. Jos ehdotetut muutokset toteutuisivat ehdotetun sisältöisinä ja nykyisin perusteluin, tulisi muutos johtamaan suuriin epäselvyyksiin ja epävarmuuksiin rakentamisen sopimustoiminnassa, käytännön rakentamisessa, kiinteistösijoitustoiminnassa sekä väistämättä johtamaan siihen, että epäselviin kysymyksiin joudutaan hakemaan vastauksia lisääntyvissä oikeudenkäynneissä.