

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

1 luku

3§

Lakiesityksen mukaan vastuuajalla tarkoitettaisiin aikaa, jonka kuluessa ilmenneistä virheistä vastuullinen taho olisi velvollinen joko korjaamaan virheen tai korvaamaan virheen korjauskustannukset rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

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.

Vastuu-aikojen ja niiden määritelmien ottaminen lakiin rajoittaa osapuolten sopimusvapautta ja lisää rakentamiskustannuksia huomattavasti.

Nykyisin Suomessa ei ole olemassa rakentamishankkeiden toteuttamisesta lakia, jossa määriteltäisiin sopimusoikeudellisia keskeisiä periaatteita suunnittelun tai urakoinnin osalta. Sopimusvapaus on keskeistä urakkasopimuksessa. Jo nykyisinkin sopimusvapautta rajoittavat erityislait, jotka täytyy ottaa huomioon urakkasopimusta tehtäessä. Jos nyt vastuu-aika 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.

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.

Lakiesityksen mukaan vastuu-aika alkaisi kaikkien osapuolten kannalta rakennuskohteen käyttöönottotarkastuksesta eikä sitä voisi sopimuksella lyhentää.

YSE-ehtojen mukaan takuu-aika alkaa vastaanottotarkastuksesta tai mikäli vastaanottotarkastusta ei pidetä takuu-aika alkaa sinä päivänä, jolloin rakennuskohde otetaan käyttöön. Lakiesityksellä rajoitettaisiin sopimusvapautta myös siltä osin kuin vastuuajan alkamista rajoitetaan.

Huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 17-24, 37-40)

-

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

26 luku

203 §

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.

207 §

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 käyttöikänsä pitkäikäiseksi. Perustelujen mukaan erityisesti huomiota olisi kiinnitettävä käyttöikäsuunnitteluun ja siinä erityisesti pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyteen sekä rakennusosien ja teknisten järjestelmien käyttöikänsä, käytettävyyteen, huollettavuuteen, korjattavuuteen ja vaihdettavuuteen sekä tilojen ja rakenteiden muunneltavuuteen.

Pidämme hyvänä asiana, että näihin asioihin tulee kiinnittää huomiota suunniteltaessa ja rakennettaessa, mikä lisää innovaatiota, kestävä kehitystä ja laadukkuutta teknisten järjestelmien valinnassa.

Lisäisimme rakennushankkeeseen ryhtyvän huolellisuusvelvoitteeseen rakennuksen taloteknisten järjestelmien seurannan.

Rakennuksesta vastuussa olevan on huolehdittava järjestelmien jatkuvasta seurannasta. Laitteistojen käyttö ja huolto pitää myös voida tarvittaessa todentaa.

28 luku

222 §

Lakiesityksen yhtenä tavoitteena on digitalisaation edistäminen ja luoda rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalirekisteri ja tietoaalusta. Tietomallintaminen edistää näitä tavoitteita ja on erittäin kannatettava uudistus.

Tietomallintaminen parantaa rakentamisen tehokkuutta ja vähentää hukkaa ajassa ja materiaalissa, mikäli esimerkiksi tarjouslaskennassa tarvittavat tiedot toimitetaan jo tarjousta pyydetessä urakoitsijalle digitaalisessa muodossa.

Ongelmallista voi olla, mitä tietoja esimerkiksi taloyhtiö saa tietosuojalainsäädännön mukaan luovuttaa viranomaiselle.

232 §

Pidämme tärkeänä, että rakennuskohde dokumentoidaan siinä muodossa, missä se on toteutettu.

Vastuukysymysten vuoksi pidämme myös käytön dokumentaatiota olennaisena. Rakennuksen ja sen eri järjestelmien käytöstä- ja huollosta tulisi säätää vastaava digitaalinen päivittyvä dokumentaatio.

29 luku

243 §

Kelpoisuusvaatimukset ovat lakiesityksessä epäselviä ja siten tulkinnanvaraisia.

Tässä kohdassa 243 § on vaativuusluokkia neljä ja kohdassa 244 § viisi. Ehdotetut lainkohdat ovat ristiriidassa keskenään.

244 §

Kelpoisuuden tutkintomäärittely ei ole Suomen koulutusjärjestelmän mukainen ja antaa sen kuvan, että tutkinto voi olla muukin kuin tekniikan alan tutkinto ("rakentamisen ala" -termiä ei ole missään määrittely). Lisäksi käytetään termejä "aiempi tekniikan tutkinto". Mihin tässä "aiempi" -määrittelyllä viitataan? Lisäksi ei määrittely 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

automaatiosuunnittelijan 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 siiloutumista vaan edistää kokonaisvaltaista tarkastelua.

Vastuusuunnittelijavaatimus jättää epäselväksi sen, koskeeko se eri talotekniikan osa-alueita vai talotekniikan kokonaisuuden vastuusuunnittelijaa.

Laissa tulee määrittää tarkemmin, mitä kelpoisuuden arvioijalta edellytetään ja miten niiden toimintaa tai osaamista valvotaan. Esim. Sähköturvallisuuslaissa pätevyyksien arviointi on määritelty arviointilaitoksille, joille on laissa (STL 1135/2016 77§) annettu kriteerit.

247 §

Sähköturvallisuuslain 58 §:ssä määritellään sähkötöiden johtajaa koskevat vaatimukset ja sähköturvallisuuslain 59 §:ssä määritellään sähkötöiden johtajan tehtävät.

(58§ Toiminnanharjoittajaa ja sähkötöiden johtajaa koskevat vaatimukset

Sähkötöiden johtajan tulee olla toiminnanharjoittaja tai tällaista toimintaa harjoittavan palveluksessa. Sama henkilö saa olla nimettynä enintään kolmen toiminnanharjoittajan sähkötöiden johtajaksi samanaikaisesti.

Toiminnanharjoittajan on annettava sähkötöiden johtajalle riittävät mahdollisuudet johtaa ja valvoa sähkötöitä. Sähkötöiden johtajalla tulee olla tosiasiallinen mahdollisuus huolehtia tehtävästään.

Sähkötöiden johtajan on tunnettava sähköturvallisuutta koskevat vaatimukset ja ylläpidettävä ammattitaitoaan.

(59 § Sähkötöiden johtajan tehtävät

Sähkötöiden johtaja vastaa siitä, että

- 1) sähkötöissä noudatetaan sähköturvallisuuslakia
- 2) sähkölaitteet- ja laitteistot ovat sähköturvallisuuslain edellyttämässä kunnossa ennen käyttöönottoa tai toiselle luovuttamista
- 3) sähkötöitä tekevät henkilöt ovat ammattitaitoisia ja riittävästi tehtäviinsä opastettuja)

Mikäli on tarkoituksena, että näitä työnjohdon vastuukysymyksiä käsitellään uudessa kaavoitus- ja rakentamislaisissa rinnakkain, pitäisi määritellä säännösten välinen suhde.

Yleisesti rakennustyön johtotehtävien vaativuus saattaa vaihdella paitsi eri hankkeiden tai saman hankkeen eri osien välillä, niin myös sen mukaan, mitä erityisalaa kulloinkin tarkastellaan. Rakennusteknisesti hyvinkin vaativaan kohteeseen rakennettava vesi- ja viemärijärjestelmä saattaa itsessään olla tavanomainen. Rakennusvalvonnan on voitava jatkossa päättää erityisalojen työnjohtotehtävän vaativuusluokasta sen perusteella, onko kyseisen järjestelmän rakentaminen itsessään vaativaa eikä pelkästään rakennusteknisten vaatimusten perusteella.

Lakiehdotuksen mukaiset vaativuusluokat ovat tarkoituksenmukaiset, eikä niihin tähänastisten kokemusten perusteella ole tarpeen ehdottaa muutoksia. Vaikka LVI-asennusalalta saatujen kokemusten perusteella ehdotetut luokat ovatkin sopivia, ongelmia on aiheuttanut se, että eri rakennusvalvonnat ovat saattaneet päätyä samanlaisissa hankkeissa eri vaativuusluokkiin. Tästä on seurannut muun muassa tilanteita, joissa sama henkilö on tai ei ole kelvannut eri kaupungeissa kvv-työnjohtajaksi saman veroisissa rakennuskohteissa.

LVI-TU pitääkin erittäin tärkeänä, että pykälään sisältyy asetuksenantovaltuus työnjohtotehtävän vaativuusluokan tarkemmasta määräytymisestä. Valtioneuvoston asetuksessa olisi määriteltävä yksityiskohtaisemmin eri vaativuusluokkien vaatimukset myös erityisalojen osalta. LVI-TU ehdottaa myös, että mikäli laki tulee vahvistettavaksi nyt ehdotetussa muodossa, niin perustelumuiustiossa korostettaisiin vahvemmin erityisalojen osuutta 2 momentin tarkoittamissa saman rakennushankkeen eri vaativuusluokissa.

248 §

Viitaten edelliseen lakiesityksen kohtaan;

Mikäli on tarkoituksena, että näitä työnjohdon vaatavuus- ja kelpoisuuskysymyksiä sekä vastuukysymyksiä käsitellään sähköturvallisuuslain lisäksi uudessa kaavoitus- ja rakentamislaisissa, tulisi säädettävässä laissa määritellä säännösten välinen suhde.

Lisäksi näemme ongelmallisena kohdassa 4 annettavan, tavanomaista työnjohtotehtävää koskevan mahdollisuuden antaa kelpoisuus ”muuten osoitetuilla vastaavilla tiedoilla”. Käytännössä kaikki ammattimaisesti toimivat henkilöt, joita tässä voisi ajatella, ovat suorittaneet talotekniikan erikoisammattitutkinnon tai sitä vastaavan aikaisemman tutkinnon. Tutkinto on voitu ja voidaan edelleen suorittaa osallistumalla näyttöihin, joissa henkilö osoittaa osaamisensa tekemällä aidossa työpaikassa todellisia tehtäviä, jolloin henkilöltä ei vaadittaisi kohtuuttomia toimenpiteitä osaamisensa näyttämiseksi ja siitä virallisen tutkintotodistuksen saamiseksi. Nykyiset talotekniikan erikoisammattitutkinnot ovat suunniteltu juuri siten, että sen ammattitaitovaatimukset vastaavat tarkasti sitä, mitä sähkötöiden, kvv- tai iv-työnjohtajan tulee osata.

Ehdotamme, että kohdassa 4 oleva teksti ”muuten osoitetut vastaavat tiedot” muutettaisiin muotoon ”muu tehtävään soveltuva erikoisammattitutkinto”.

250 §

Tämän kohdan yhteensovittaminen sähköturvallisuuslain kanssa on selvittämättä.

30 luku

254 §

Ehdotuksessa esitetään, että rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu olisi suppeampi kuin nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Nykyisen lain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan 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 ratkaisuistaan.

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 seurantajärjestelmä, jolla laitteistojen käyttö ja huolto on oikeudenmukaisesti ja puolueettomasti toteutettavissa.

257 §

Lakiesityksen perusteluissa mainitaan tässä kohdassa, että tyyppillisiä erityissuunnittelijoita ovat rakennesuunnittelijat, lvi- ja talotekniikkasuunnittelija sekä kiinteistön vesi - ja viemärlaitteiden suunnittelija.

Esimerkiksi sähkö-, automaatio-, turva- ja kylmäsuunnittelijan mainitseminen tyyppillisenä 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.

258 §

Allianssin vastuu on määriteltävä selkeämmin lakitekstissä. Vastaava määrittely pitää olla myös työyhteenliittymän 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.

Esitetty pakollinen vastuu-aika ei valitettavasti edistä rakentamisen laadun paranemista. Syytä on myös ottaa huomioon, että kiinteän viiden vuoden vastuuajan osalta ei ole tehty alkuunkaan riittäviä vaikutusarviointeja rakennusalan markkinoihin ja kilpailuun nähden esimerkiksi pk-yritysten kannalta. Lakiin perustuva vastuu-aika tulee todennäköisesti lisäämään rakennusalan riitoja, kun lakia ja sopimuksia tulkitaan rinnakkain.

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 vastuu-aika sivu-urakoitsijan tehtävien täyttämistä olisi viisi vuotta.

Tämä tarkoittaisi sitä, että viiden vuoden vastuu-aika 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 vastuu-aika 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.

Allianssin vastuu on määriteltävä selkeämmin lakitekstissä. Vastaava määrittely pitää olla myös työyhteisöliittymän 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 vastuu-aika sivu-urakoitsijan tehtävien täyttämistä olisi viisi vuotta.

Tämä tarkoittaisi sitä, että viiden vuoden vastuu-aika koskisi vain sivu-urakoitsijan töiden toteuttamista eikä laitetakua, joka voisi olla lyhyempi eikä siten joutuisi pidempään vastuuseen laitteen toiminnasta kuin laitteen valmistajakaan. Laitetakuu pitää määrittellä 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 määrittellä lakitekstissä.

Vastuut tulee määrittellä selkeästi päätoteuttajan ja sivu-urakoitsijan välillä. Ehdotettu vastuu-aika 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 virhevastuuihin. 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.

Nykytilan arviointia ja vaikutusten arviointia koskevan tekstin perusteella vaikuttaa siltä, ettei valmistelussa ole ymmärretty lainkaan keskeistä rakennusten kosteus- ja homeongelmiin vaikuttavaa seikkaa: rakentamisen lisäksi näiden ongelmien yleisyyteen heijastuu aivan keskeisesti se, miten rakennuksia ylläpidetään ja huolletaan. Ylläpitoa ja huoltoa ei ole mainittu lainkaan ko. tekstikohdassa, eli on sivuutettu kokonaan se keskeinen tosiseikka, että vaikka rakennukset olisi suunniteltu ja rakennettu täysin oikein, ne eivät pysy itsestään kunnossa kymmeniä vuosia. Ylläpidon ja huollon laiminlyöminen vaikuttaa merkittävästi myös rakennusten myöhempiin korjauskustannuksiin. Ylivoimainen enemmistö kosteus- ja homeongelmista esiintyy vuosikymmeniä vanhoissa rakennuksissa, ei uusissa rakennuksissa. Tämän vuoksi onkin selvää, että vaikka vastuusäännökset muuttuisivatkin, sillä ei olisi mitään vaikutusta suurimpaan osaan rakennuskannasta eli olemassa oleviin vanhoihin rakennuksiin.

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.

261 §

Valvojan tehtäviin pitäisi olla laissa vahvistetut pätevyysvaatimukset; erityisalalla, kuten sähköasennusalalla, pätevyysvaatimukset tulisi määrittää asianomaisen rakentamisen erityisalan pätevyysien perusteella.

,

262 §

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.

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 sopimusoikeudellinen asema ja sopimuksen mukaiset oikeudet ja edut heikentyvät.

Myötävaikutusvelvollisuuden kirjaaminen lakiin on kannatettava ja positiivinen uudistus.

32 luku

269 §

Tämän kohdan perustelujen mukaan valvonta olisi luonteeltaan pistokokeen omaista. Rakennustyön suoritukseen liittyvällä työvaiheiden tarkastusten todentamisella myös seurattaisiin, että rakennustyöstä vastuulliset huolehtivat heille kuuluvista tehtävistään.

281 §

Tämän tulee luonnollisesti koskea vain rakentamislupahakemuksessa vaadittaviin suunnitelma-asiakirjoihin tehtäviä merkittäviä muutoksia.

34 luku

303 §

Käyttö ja huoltotoimenpiteet pitää olla tehtynä ja dokumentoituna. On hyvä, että seuranta painotetaan.

Kaikille järjestelmille pitää olla seurantajärjestelmä, joka on oikeudenmukaisesti ja puolueettomasti toteutettavissa.

304 §

Rakennuksen omistajan kunnossapitovelvollisuuteen tulee kuulua myös talotekniikan ja sähköisen talotekniikan järjestelmät.

Kysymyksiä lausunnonantajille

Lakiuudistuksen valmistelun aikana käydyissä keskusteluissa on ollut esillä myös maakuntakaavaa koskeva vaihtoehtoinen malli.

Vaihtoehtoisen mallin oleellisin ero lakiehdotukseen olisi se, että maakuntakaavan oikeusvaikutuksia ei rajattaisi laissa vaan maakuntakaava olisi nykyiseen tapaan kokonaisuudessaan oikeusvaikutteinen. Vaihtoehtoinen malli olisi oikeusvaikutusten osalta pääosin nykyisen lain kaltainen, mutta malli ei kuitenkaan sisältäisi nykyisen lain mukaista maakuntakaavan toteuttamisen edistämisvelvoitetta.

Myös vaihtoehtoisessa mallissa maakuntakaavassa olisi esitettävä aluerakenteen, liikennejärjestelmän ja liikenneverkon sekä viherrakenteen kehittämisen periaatteet, ja lisäksi maakuntakaavassa voitaisiin esittää myös muita maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita. Vaihtoehtoisen mallin mukaan maakuntakaavassa esitettävistä asioista kuitenkin rajattaisiin laissa nimenomaisesti pois yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenne. Yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvia asioita ei olisi siten mahdollista sisällyttää maakuntakaavaan vaan ne ratkaistaan kuntakaavoituksessa.

Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesta mallista.

-

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliometriä)

500 (nykylaki)

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

60 (nykylaki)

Erityisharkinta-alueen sijoittamisluvan lupaedellytyksissä ollaan palaamassa oikeusharkinnasta rakennuslain aikaiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Miten lupaedellytykset pitäisi kirjoittaa, jotta:

- a. tuomioistuimen kannalta kunnan myöntämä lupa on mahdollista pitää voimassa eikä lupa mene valituksen johdosta nurin oikeudessa automaattisesti esimerkiksi siksi, että luvalla käsitellään vain yhden rakennuspaikan, eikä sitä ympäröivien alueiden tilanne?
- b. kunnan kannalta on mahdollista evätä lupa esimerkiksi siksi, että kyseinen rakentamisen lievealue on suunniteltava kaavoituksellisesti kokonaisuutena?

-

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?

-

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

Vaikea kuvitella, että ehdotettu malli kokonaisuudessaan laskisi rakentamisen kustannuksia. Kustannusvaikutusten arviointi talotekniikan osalta on pelkästään vakuuksien kasvamisen osalta muutamia prosentteja.

Lisäksi taloteknisten järjestelmien automatisoitu seuranta- ja lokijärjestelmä tulee kasvattamaan talotekniikan automaatiourakan pakollista osuutta rakennusprojektissa. Tämä kehitys on mielestämme hyvä, mutta lisää kustannuksia.

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?

-

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

-

Puustinen Kai
Talotekniikkaliitto ry - toimitusjohtaja