

Ympäristöministeriölle

ASIA: Turvaurakoitsijat ry:n lausunto: diaarinumero VN/279/2018, hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta kaavoitus ja- rakentamislaki.

Lausuntopyyntö:

Ympäristöministeriö on pyytänyt eri tahoja antamaan lausuntonsa kaavoitus- ja rakentamislakia koskevasta lakimuutosluonnoksesta. Turvaurakoitsijat ry esittää lausuntonaan seuraavaa:

Yleistä

Turvaurakoitsijat ry keskittyy lausunnossaan ainoastaan lakiluonnoksessa esitettyihin rakentamisen vastuuaikeihin sekä edustamiemme turvaurakointiyritysten asentamiin taloteknisiin järjestelmiin ja niiden mahdollisiin takuuajojen pidentymisiin. Turvaurakoitsijat ry:n jäsenyritykset ovat merkittävässä asemassa niin uudis- kuin korjausrakentamisessakin, koska ne vastaavat joko ainoastaan lukitusurakoinnista (mekaaniset ja sähköiset lukitusjärjestelmät) tai yhä useammin integroitujen kiinteistöturvallisuusjärjestelmien urakoinnista. Näitä taloteknisiä järjestelmiä ovat mm. kulunvalvonta- ja hälytysjärjestelmät.

Lakiluonnoksessa ehdotetut rakentamisen vastuut: 258 § Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan toteutusvastuu

Lakiluonnoksessa todetaan mm., 'että 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 suorituksen osalta. Päävastuullinen toteuttaja ei kuitenkaan vastaa sivu-urakoitsijan suorituksesta, vaan sivu-urakoitsijan on vastattava oman suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta rakennushankkeeseen ryhtyvälle.'

Lähtökohtaisesti rakentamisen laadun parantaminen ja vastuuasioitten selkeyttäminen ovat hyviä tavoitteita, mutta ehdotettu päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan toteutusvastuu on kuitenkin monimutkaisempi kokonaisuus kuin esityksessä huomioitu.

Hallituksen esityksessä on arvioitu, että tämä vaatimus voi varsinkin alkuvaiheessa nostaa rakennusurakoiden ja suunnittelusopimusten hintatasoa. Tämän lisäksi on hyvin todennäköistä, että kukaan toimijoista ei halua yksin vastata mistään viiden vuoden vastuusta omalla riskillään, vaan vastuut tullaan jakamaan tavalla tai toisella ainakin ajan myötä ja kokemusten karttuessa sopimusteitse kaikille osapuolille. Vastuunottoa ja vastuunkantoa voidaan kasvattaa myös rahalla, mikä osaltaan nostaa rakennuskustannuksia, kun vastuuvakuutuksia ja vastuuajaisia vakuuksia



saatetaan lisätä merkittävästi. Tämä tarkoittaa sitä, että varsinkin pienemmät yritykset joutuvat heikompaan asemaan, kun niillä ei ole taloudellisia mahdollisuuksia sitoumusten maksamiseen. Hyväksymistä edellyttävien turvasuojaustehtävien suorittaminen (lukitusjärjestelmien, kulunvalvonta- ja hälytysjärjestelmien asennus, korjaus ja muuttaminen) on luvanvaraista, sillä kaikilla niitä suorittavilla yrityksillä tulee olla voimassa turvallisuusalan elinkeinolupa. Siten näiden olennaisesti uudis- ja korjausrakentamiseen liittyvien urakoitsijoiden viranomaisvalvonta on jo nyt korkealla tasolla, eikä harmaan talouden tai epärehellisen toiminnan huolta ole.

Lakimuutos aiheuttaa rakentamiseen monimuotoisia vaikutuksia, sillä myös tavat sopia urakoita tulevat monipuolistumaan nykyisestä. Lähtökohtanaan on vastuun jakaminen ja kestävä kehitys niin kokonaisuuksien toimintavarmuudessa, elinkaarien ylläpitokuluissa kuin ympäristövastuut huomioiden.

Edelleen elinkaariylläpitoon liittyvät sopimukset, lisenssimyynti ja allianssisopimukseen liittyvä urakointi tulevat lisääntymään näihin liittyvine sopimuksineen, jolla päärakennuttaja jakaa vastuuta eri tahoille ajallisesti. Näihin voi myös luontevasti liittää elinkaarivastuisiin liittyviä ehtoja ja vaatimuksia kuin myös ylläpitoon liittyviä sopimuksia, kuten huoltosopimuksia. Koko sopimuskenttä tulee muuttumaan ja tämä aiheuttaa epävarmuutta alan toimijoissa.

Lakiluonnoksessa mainitaan myös seuraavaa:

‘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. Taloteknisiä järjestelmiä ovat esimerkiksi lämmitys-, jäähdytys- ja ilmanvaihtojärjestelmät, vesi- ja viemärijärjestelmät, sähkö- ja automaatiojärjestelmät ja tele- ja tietoliikennejärjestelmät’

Lakiesityksestä ei selviä, että luetaanko jo aiemmin mainitsemamme lukitus-, kulunvalvonta, videovalvonta-, rikosilmoitinjärjestelmät, ja paloilmoitinjärjestelmät näihin taloteknisiin järjestelmiin, joiden yleinen takuu aika on kaksi vuotta ja joidenkin sähköisten järjestelmien kehitys on niin nopeaa, ettei niiden elinkaari edes välttämättä ole tuota viittä vuotta.

Lisäksi voi olla vaikea, jopa mahdotonta, saada näihin järjestelmiin varaosia vuosien kuluttua. Laissa tulisi selkeämmin määritellä tuotteiden/järjestelmien takuu aika ja miten se sopii tähän päävastuullisen toteuttajan viiden vuoden kokonaisvastuu aikaan. Mikäli kuitenkin ali- tai sivu-urakoitsijalta vaadittaisiin myös viiden vuoden vastuu aika järjestelmien osalta, asettaisi se nämä yritykset erittäin hankalaan tilanteeseen, kun valmistajan takuu aika ei pitene. Tällainen tilanne vääjäämättä lisäisi kustannuksia, kun mahdollista riskiä jouduttaisiin jakamaan aiemmin mainitun kaltaisesti.

Taloteknisten järjestelmien osalta varsinkin vastuuajan loppupuolella on vaikeaa, ellei mahdotonta selvittää, mistä vikatilanne johtuu (se voi olla esim. käyttö- ja ylläpito-ohjeiden laiminlyönti, suunnittelussa tapahtunut virhe tai laitteiston yhteensopimattomuus). Tästä syystä ajatus siitä, että



urakoitsijalla on koko viiden vuoden ajan todistustaakka vikatilanteen aiheutumisesta jostain muusta kuin urakoitsijan vastuulla olevasta taloteknisestä järjestelmästä, on urakoitsijalle varsin ankara.

Taloteknisten järjestelmien digitalisoituminen monimutkaistaa tilannetta edelleen, älykkäät talotekniset järjestelmät koostuvat monimutkaisista ja usein kansainvälisistä teknologioiden, palveluiden, tietoliikenneyhteyksien ja tuotteiden toimitusketjuista, joiden takuu- tai vastuuehtoihin tai toimintaan asennustyön tehneellä urakoitsijalla on hyvin pienet mahdollisuudet vaikuttaa. Esimerkkeinä mainittakoon esim. matkapuhelimella etäkäytettävät lämmitys- tai lukitusjärjestelmät. Tällaisten järjestelmien elinkaari on myös merkittävästi lyhyempi kuin rakennuksen elinkaari ja viiden vuoden vastuu-aika olisi tällaisten taloteknisten järjestelmien asennuksen osalta erittäin pitkä.

Ehdotammekin, että lakiehdotuksen 258 §:n mukaisen vastuun ulkopuolelle rajataan laajasti kaikki talotekniset järjestelmät ja niiden asentaminen rakennukseen, ja vastuu kohdennetaan selkeämmin itse rakennukseen ja rakennustöihin

Lakiluonnoksen 303 § mainittu rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on aktiivisesti ja oikein käytettynä erittäin hyvä työkalu näiden taloteknisten järjestelmien huolto- ja ylläpitotoimissa ja säännölliset, sovitut huollot omalta osaltaan vähentäisivät rakennuskustannusten nousupainetta näiden järjestelmien urakoinnin osalta.

Kunnioitavasti

Helsingissä 30.11.2021

Ona Gardemeister, toimitusjohtaja, KTM
Turvaurakoitsijat ry