

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

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

-

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

-

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

LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry kiittää mahdollisuudesta esittää näkemyksensä kaavoitus- ja rakentamislain (KRL) luonnoksesta ja valmistelusta. Yleisiä kommentteja.

#### Yleisiä kommentteja

LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry kuten Rakennusteollisuus omassa lausunnossaan katsoo, ettei lakiesityksen luonnos vastaa alkuperäisiin tavoitteisiinsa. Sujuvoittamisen sijaan sääntely on lisääntymässä ja monimutkaistumassa.

Hallitusohjelmaan perustuen lakiin ehdotetaan lisättävän rakentamisen toteutusvastuu pääurakoitsijalle. Esitykseen on myös lisätty myös viiden vuoden vastuuaja, josta ei voisi sopia toisin edes elinkeinonharjoittajien kesken. Esiitetty pakollinen vastuuaja 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 vastuuaja tulee todennäköisesti lisäämään rakennusalan riitoja, kun lakia ja sopimuksia tulkitaan rinnakkain.

Lakiehdotuksessa esitetään uutena asiana kaupallisen palvelutuotteen hankkimista sen edellytyksenä, että henkilö voisi harjoittaa elinkeinoaan tai työtään kiinteistöjen vesi- ja viemärijärjestelmien tai ilmanvaihtojärjestelmän rakentamisesta vastaavana työnjohtajana. Tämä on täysin nykytilasta poikkeava järjestely, jonka käyttöön ottamiseksi lausuntoaineistossa ei esitetä minkäänlaisia perusteita. Tiedossa ei ole yleisesti ongelmaa, johon muutos toisi ratkaisun. Luonnoksessa ei ole myöskään ehdotettu mitään kriteerejä toiminnalle eikä mahdollisuutta ulkopuoliseen laadunvarmistukseen tai muuhunkaan valvontaan. LVI-TU vastustaa vahvasti työnjohtajien kelpoisuuden osoittamiseen liittyvää muutosehdotusta.

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.

LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry jakaa Rakennusteollisuuden omassa lausunnossaan esittämän näkemyksen, että myös lakiehdotuksen vaikutusten arviointi on laadittu puutteellisesti. Useista lakiehdotuksen taloudellisista vaikutuksista ei ole esitetty arviolaskelmia. Esimerkkinä mainittakoon vaikkapa rakennusten merkittävä katsastusvelvollisuuden lisääminen lakiin, joka toisi kiinteistönomistajille ja kunnille huomattavia lisävelvoitteita. Taloudellisista vaikutuksista tulisi kuitenkin aina pyrkiä esittämään jokin laskennallinen arvio, mikäli se vain on mahdollista – taloudellisten vaikutusten kuitaaminen pelkästään toteamalla, että jonkinlaisia taloudellisia vaikutuksia tulisi olemaan, ei täytä laadukkaasti lainvalmistelun vaatimuksia. Esityksestä puuttuu niin ikään kokonaisarvio lain taloudellisista vaikutuksista.

Myöskään viiden vuoden vastuuajan vaikutuksista markkinoihin ja yritysten toimintaan ei ole tehty riittävää vaikutusarviointia. Todettakoon tässä, että LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry toimialajärjestönä ei Rakennusteollisuuden tavoin voi lausua vastuusäännösten osalta mahdollisista taloudellisista vaikutuksista kilpailulainsäädännöstä johtuen.

#### 247 § Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Rakennustyön johtotehtävien vaativuus saattaa vaihdella paitsi eri hankkeiden tai saman hankkeen eri osien välillä, niin myös sen mukaan, mitä erityisalaa kulloinkin tarkastellaan. Rakennusteknisesti hyvinkin vaatimaan 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 perustelumuiotissa korostettaisiin vahvemmin erityisalojen osuutta 2 momentin tarkoittamissa saman rakennushankkeen eri vaativuusluokissa.

#### 248 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset

Erityisalojen työnjohtajien pätevyys hoitaa tehtävänsä on erittäin merkittävää rakentamisen laadun kannalta. Jos rakennuksista halutaan turvallisia käyttäjilleen ja lisäksi energiatehokkaita, on esimerkiksi taloteknisten järjestelmien rakentamisesta vastaavan työnjohtajan oltava asiaan hyvin perehtynyt. Tätä taustaa vasten nyt ehdotetut kelpoisuusvaatimukset ovat pääsääntöisesti oikein mitoitettu ja vastaavat varsin tarkasti nykytilaa.

LVI-TU näkee kuitenkin 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. Nykyinen talotekniikan erikoisammattitutkinto on suunniteltu juuri siten, että sen ammattitaitovaatimukset vastaavat tarkasti sitä, mitä kvv- tai iv-työnjohtajan tulee osata.

LVI-TU ehdottaa, että kohdassa 4 oleva teksti ”muuten osoitetut vastaavat tiedot” muutettaisiin muotoon ”muu tehtävään soveltuva erikoisammattitutkinto”.

Ehdotukseen sisältyvä ajatus, että työnjohtajan kelpoisuus osoitettaisiin ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella, on täysin nykytilan vastainen ja ehdotuksessa

esitettyssä muodossaan vielä täysin keskeneräinen. Lausuntoaineiston perusteella ei käy ilmi, miksi nykytilaa halutaan muuttaa ja mihin ongelmaan muutoksella halutaan ratkaisua. Nykyinen menettely, jossa rakennusvalvonta arvioi ja myöntää kelpoisuuden, on ollut hyvin toimiva. Asiaa hoitavat rakennustarkastajat ovat erinomaisesti tehtävänsä tasalla eikä asiaa koskeviin päätöksiin olla tiettävästi haettu oikaisua kuin muutamassa yksittäistapauksessa. Tällä hetkellä tällaisen pätevyystodistuksen voi halutessaan hankkia yhdeltä toimijalta, mutta sitä ei tiettävästi vaadita yhdessäkään rakennusvalvonnassa. Työnjohtajien pätevyyden toteamiseen ei tässä tapauksessa myöskään osallistu LVI-asennusalaa edustavia tahoja.

LVI-TU näkee ongelmallisena, että ehdotuksen mukaan työnjohtajan nimeäminen vaatisi maksullisen pätevyystodistuksen hankkimista. Käytännössä tämä tarkoittaisi esimerkiksi yrittäjien tapauksessa tilannetta, jossa elinkeinon harjoittamisen edellytykseen vaadittaisiin kaupallisen palvelun hankkimista. Erityisen ongelmallista on, että ehdotukseen sisältyvän valtuutetun toimijan osalta ei olla esitetty minkäänlaisia laatuvaatimuksia. Myöskään pätevyyden toteamiseen mahdollisesti osallistuville henkilöille ei ole esitetty minkäänlaisia pätevyysvaatimuksia. Tämä valtuutettu toimija kuitenkin käyttäisi tosiasiallista päätösvaltaa siitä, kuka voi toimia kvv- tai iv-työnjohtajana. Päätökseen ei voisi myöskään pyytää oikaisua ulkopuolista taholta, joka mahdollisesti valvoisi valtuutetun toimijan toimintaa tai päätösten oikeellisuutta. Tehdyillä päätöksillä olisi kuitenkin välitön vaikutus henkilön elinkeinon tai työsuhteeseen. Ehdotettuun tilanteeseen sisältyy vahva riski siitä, että kelpoisuus todettaisiin mielivaltaisin perustein eikä sitä voi pitää hyväksyttävänä.

LVI-TU ehdottaa, että ehdotetun pykälän viimeinen momentti poistetaan.

#### 250 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden toteaminen

Ehdotukseen sisältyvä ajatus, että työnjohtajan kelpoisuus osoitettaisiin ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella, on täysin nykytilan vastainen. Lausuntoaineiston perusteella ei käy ilmi, miksi nykytilaa halutaan muuttaa ja mihin ongelmaan muutoksella halutaan ratkaisua. Nykyinen menettely, jossa rakennusvalvonta arvioi ja myöntää kelpoisuuden, on ollut hyvin toimiva. Asiaa hoitavat rakennustarkastajat ovat erinomaisesti tehtävänsä tasalla eikä asiaa koskeviin päätöksiin olla tiettävästi haettu oikaisua kuin muutamassa yksittäistapauksessa.

LVI-TU ehdottaa, että ehdotetun pykälän ensimmäisen momentin ensimmäinen lause muutetaan muotoon ”Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla vastaavalla työnjohtajalla ja erityisalan työnjohtajalla on 247 ja 248 §:n mukainen pätevyys kyseiseen tehtävään”.

Jos kuitenkin arvioidaan, että jatkossa olisi tarpeen esimerkiksi varmistaa eri rakennusvalvontojen päätösten yhteneväisyys, niin asia voitaisiin hoitaa asetuksenantovaltuutuksella siten, että ympäristöministeriö voisi säätää tarkemmin ainakin erityisalojen työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista ja niiden toteamisesta. Tällainen asetus voisi noudattaa aikaisemman

rakentamismääräyksen A1 ja toisaalta TopTen ryhmään kuuluvien rakennusvaltojen yhteisen tulkintaohjeen sisältöjä ja linjauksia.

## Rakentamisen vastuut

LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry jakaa Rakennusteollisuus RT ry:n omassa lausunnossaan esittämän näkökohdat koskinen suunniteltuja rakentamisen vastuuta ja on Rakennusteollisuus ry:n tavoin huolissaan vastuuta koskevien pykäläluonnosten vaikutuksista rakentamisen markkinoihin ja kilpailuun, sillä sen näkemyksen mukaan nyt esitetyllä tavalla laaditut säännökset eivät edistä rakentamisen laatutavoitetta. Merkittävimpänä epäkohtana lakiesityksessä on pakottava viiden vuoden vastuu-aika, joka on vahingollinen koko alalle. Esityksen mukaan viiden vuoden vastuu-aika olisi pakottava myös elinkeinonharjoittajien välillä, vaikka hallitusohjelman kirjauksen voisi hyvin täyttää jättäen elinkeinonharjoittajille myös mahdollisuuden sopia toisin, minkä käytössä olevat yleiset sopimusehdot (YSE) mahdollistavatkin. Sopimusvapauteen puuttumiselle pitäisi olla hyvin korkea kynnyks, ja myös perustuslaillinen omaisuudensuoja ja siihen liittyvä määräämisvapaus pitäisi huomioida. Emme näe perusteltuna suojata ammattimaisia toimijoita lain nojalla viiden vuoden vastuuajan keinoin. Kokoavasti voidaankin todeta, että viiden vuoden vastuulla saattaa olla hallitusohjelman tavoitteeseen eli rakentamisen laadun parantamiseen nähden jopa kokonaan vääransuuntainen vaikutus. Tällaista muutosta ei missään tapauksessa tule toteuttaa eikä varsinkaan moisiin muutoksiin ryhtyä ilman huomattavasti kattavampaa vaikutusten arviointia. Vasta kattava vaikutusten arviointi näyttäisi, miten kauaskantoiset seuraukset vastuusäännösten muuttamisella olisi. Seuraavassa Rakennusteollisuus ry:n lausunnossaan esittämät yksityiskohtaisemmin ongelmat, joita lakiesityksen vastuusäännöksiin liittyy. LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry yhtyy Rakennusteollisuus ry:n lausumaan asiasta.

Lakiesityksellä olisi toteutuessaan laajamittaisia haitallisia taloudellisia vaikutuksia rakennusalalla

Sopimusvapautta kaventavan pakottavan viiden vuoden vastuun asettaminen päävastuulliselle toteuttajalle ei ole oikea keino hallitusohjelmaan kirjattujen tavoitteiden saavuttamiseksi eli rakentamisen laadun parantamiseksi ja vastuiden selkeyttämiseksi. Lakiesityksellä on käsityksemme mukaan päinvastainen vaikutus. Lakiesityksen taloudellinen vaikutusarviointi on jäänyt riittävällä tavalla tekemättä, eikä esimerkiksi esityksen vaikutusta asumisen kustannuksiin tai työllisyyteen ole riittävästi selvitetty.

Esitetty pakottava viiden vuoden vastuu-aika vaikeuttaa nimenomaan vastuullisten ja pitkäjänteiseen toimintaan tähtäävien urakoitsijoiden toimintaa. Mikäli tilaajat kilpailuttavat urakoita edelleen hinnan perusteella, etulyöntiasemassa ovat urakoitsijat, jotka jättävät riskit huomioimatta. Vaikeaan asemaan saattavat joutua esimerkiksi iäkkäämmät taloyhtiöt, joiden pitää saada urakoitsijoita saneerauksiin tilanteessa, jossa rakenteiden kunto ei ole täydellä varmuudella tiedossa. Vastuun pitkäaikaisella ulkoistamisen päävastuulliselle toteuttajalle saattaa olla kielteisiä vaikutuksia myös kiinteistönomistajien suhtautumiseen rakennuksensa ylläpitoon ja huoltoon.

Vastuuajan kirjaaminen lakiin lisäisi rakennusalan riitoja ja oikeudenkäyntejä, kun jouduttaisiin tulkitsemaan lain ja urakkasopimusten pohjalta vastuukysymyksiä rakennushankkeissa. Kuten OTT Juha Ryyänen on lausunnossaan 3.11.2020 todennut, urakkariitoja koskevia kysymyksiä ohjautuisi jatkossa yleisten tuomioistuinten ja välimiesoikeuksien ohella myös hallinto-oikeuksiin. Epäselväksi jää myös rakennusvalvonnan rooli ja tehtävien lisäämisen tarve uusien vastuiden osalta.

Lisäksi kategorisesti pakottava viiden vuoden vastuu aiheuttaisi hankalia näyttökysymyksiä rakentamisen ja huollon sekä ylläpidon vastuiden välillä ja lisäisi myös tätä kautta riitoja. Vastuukysymyksiä hämärtää entisestään se, että toisaalla lakiesityksessä vastaavan työnjohtajan edellytetään olevan ”riippumaton”. On mahdotonta ajatella, että esimerkiksi päävastuullisesta toteuttajasta riippumaton vastaava työnjohtaja voisi antaa työmaalla määräyksiä, joista päävastuullinen toteuttaja olisi loppujen lopuksi vastuussa.

Sopimusvapauden kaventaminen vaikeuttaisi eri toteutusmuotojen käyttömahdollisuuksia

Pakottava viiden vuoden vastuu aika kaventaisi rankasti sopimusvapautta sekä estäisi myös osaavia ja ammattimaisia rakennuttajia rakennuttamasta omia hankkeitaan parhaaksi katsomallaan tavalla. Sopimusvapauden puuttumiselle pitäisi olla hyvin korkea kynnys, ja tässä yhteydessä myös perustuslaillinen omistuksensuoja ja siihen liittyvä määräämisvapaus pitäisi huomioida. Sopimusvapauden rajoittaminen on etenkin elinkeinonharjoittajien välisen sopimisen osalta hyvin poikkeuksellista läntisessä Euroopassa.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998) muodostavat nykyisin pohjan rakennushankkeen sopijapuolten keskinäisille vastuille. Ne ovat elinkeinonharjoittajien väliset vakiosopimusehdot, joiden noudattamisesta tilaaja ja urakoitsija sopivat. Pakottavan lainsäädännön sijasta YSE-ehtoja tulisi ajantasaistaa ja muuttaa tarvittavilta osin alan yhteisillä neuvotteluilla.

Sekä rakennuttajien että urakoitsijoiden etujärjestöt ovat pitäneet YSE-sopimusehtoja varsin toimivina, ja näiden tulkintaan on saatu oikeuskäytännöstäkin hyvää tukea. Tilaa voi sopimusvapauden puitteissa vaatia sopimukseen kirjattavaksi, että urakoitsija noudattaa tiettyjä laadunvarmistustoimenpiteitä. Samoin tilaaja voi esittää tarjouspyynnössään edellytyksen tavanomaista pidemmästä takuuajasta joko koko kohteen tai haluamiensa rakennusosien osalta.

YSE-ehdot asettavat urakoitsijalle täysimääräisen vastuun omasta suorituksestaan. Pääurakoitsija vastaa myös omien aliorakoitsijoidensa suorituksista. YSE-ehdot velvoittavat urakoitsijan esimerkiksi tekemään kaikki tilaajan sopimuksessa edellyttämät laadunvarmistustoimenpiteet. Sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä tai täyttämättä jääneestä suorituksesta tai törkeästä huolimattomuudesta urakoitsija on vastuussa kymmenen vuoden ajan vastaanottotarkastuksesta lukien.

Yksityishenkilöiden osalta esitys ei toisi olennaista muutosta nykytilaan. Asuntorakentamisessa asuntokauppalaki RS-järjestelmiseen ja esimerkiksi pientalorakentamisessa kuluttajansuojalain 9

luku suojaavat asiakasta. Kuluttaja-asemassa olevien vuoksi ei siis tarvitse rajoittaa elinkeinonharjoittajien välistä sopimusvapautta suuremmissa hankkeissa.

Kiinteistö- ja rakentamisalalla on panostettu viime vuosina voimakkaasti alan sopimusehtojen ja pelisääntöjen kehittämiseen. YSE-ehtojen rinnalle on luotu kokonaan uusia sopimusehtoja useisiin eri toteutusmuotoihin, kuten projektinjohtourakkaan, projektinjohtopalveluun, elinkaarimalliin ja viimeisimpänä allianssimalliin, josta on saatu erittäin hyviä kokemuksia. Mikäli päävastuulliselle toteuttajalle säädetään sopimusvapaudesta pakottava vastuu rakennushankkeeseen ryhtyvää kohtaan, laki estäisi käytännössä aidosti yhteistoimintaan, yhteiseen vastuuseen ja yhteiseen riskinjakoon perustuvien edistyksellisten mallien käytön.

Esimerkiksi allianssin merkittävä vahvuus on, että kaikki tahot kantavat vastuuta yhteisesti hankkeen kehitysvaiheesta aina jälkivastuvaiheen loppuun asti ja osapuolet puhaltavat yhteen hiileen. Lakiesityksen mukaan yksi allianssin osapuolista eli rakennushankkeeseen ryhtyvä voisi kuitenkin käytännössä toimia kahdessa roolissa eli: (i) olla allianssisopimuksen perusteella mukana kehittämässä ja toteuttamassa hanketta, mutta toisaalta taas (ii) olla KRL:n perusteella myöhemmin esittämässä muille osapuolille vaatimuksia, mikäli yhteisesti suunniteltu ja toteutettu hanke ei onnistukaan. Tämä on vastoin allianssin keskeisiä periaatteita ja estää käytännössä allianssin toiminnan sekä yhteisen riskinhallinnan.

Toisin kuin julkisuudessa on väitetty, allianssi ei myöskään itse voi toimia päävastuullisena toteuttajana. Esimerkiksi työyhteisöliittymien osalta tuomioistuinten ja AVI:n käytännössä on yksiselitteisesti todettu, että päätoteuttajan pitää olla yksittäinen y-tunnuksellinen oikeushenkilö, eikä useamman oikeushenkilön yhteenliittymä.

Lakiesitys sisältää myös perinteisempien toteutusmuotojen osalta selkeitä epäkohtia. Esimerkiksi suunnittelua sisältävissä KVR-/SR-urakoissa sekä elinkaarihankkeissa on ollut olennaista se, että suunnitteluvastuu pääurakasuhteessa on urakoitsijalla, joka hankkii suunnittelun omiin nimiinsä. Nyt lakiesityksen mukaan esimerkiksi pääsuunnittelijalla, rakennussuunnittelijalla ja erityissuunnittelijalla olisi itsenäinen viiden vuoden vastuunsa erikseen määrittelemättömälle taholle. Tämä muuttanee myös suunnittelua sisältävien urakoiden vastuusuhteita oikeuskäytännön varaan jäävällä tavalla.

Rakennushankkeen toteutusmuodon valinta on tilaajan tärkein yksittäinen päätös. Eri toteutusmuodoissa on kysymys nimenomaan siitä, että tilaaja voi sopimusvapauden mukaisesti itse päättää siitä, miten eri tehtävät ja vastuut hankkeessa jaetaan. Siksi lainsäädännöllä ei pidä tehdä pakottavia valintoja, vaan jättää ne hankkeen tilaajan päätettäväksi, joka arvioi eri toteutusmuotojen toimivuutta kussakin hankkeessa.

Lakiehdotuksen vaikutusten arviointi ei ole riittävää

Vastuukysymyksiin liittyvää vaikutusarviointia ei ole tehty riittävällä tavalla, eikä esimerkiksi vastuiden kustannusvaikutuksia ei ole lain valmistelun yhteydessä riittävästi arvioitu.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi todetaan, että lakiin ei sisällytetä vaatimusta vakuuksien asettamisesta viiden vuoden vastuuajalle. On kuitenkin epärealistista ajatella, että vakuuksia ei käytännössä vaadittaisi erittäin laajamittaisesti. Tässä kohdin esimerkiksi finanssialan näkökulmaa ei ole huomioitu ja onkin jäänyt epäselväksi, olisiko viiden vuoden vakuuksia ylipäättänsä saatavissa ja mikä niiden mahdollinen kustannusvaikutus rakentamiseen ylipäättään olisi.

Viiden vuoden vastuuajalla olisi selkeitä kilpailua rajoittavia vaikutuksia, jotka kohdistuvat pk-sektoriin. Ympäristöministeriön kaksi vuotta sitten tilaamassa Pöyryn tekemässä vaikutusarvioinnissa on todettu urakoitsijan vastuuta korostavan mallin haitaksi pienien urakoitsijoiden poistumisen markkinoilta. Tätä ei voida missään tapauksessa hyväksyä kansantaloudellisesta näkökulmasta. Pienten urakoitsijoiden poistuminen iskisi tilaajista voimakkaimmin taloyhtiöihin sekä kuluttajiin ja muihin tahoihin, jotka yleisesti käyttävät pk-sektorin urakoitsijoita. Myös muille tilaajille saatavien tarjousten määrä on erittäin merkittävä seikka. Pk-sektori on myös rakennusalan merkittävin työllistäjä.

Esityksessä ei myöskään ole huomioitu riittävästi rakentamisen eri osa-alueiden erityistarpeita. Esitys soveltuu huonosti esimerkiksi korjausrakentamiseen. Koulujen, päiväkotien ja muiden julkisten rakennusten sisäilmaongelmien korjauksissa ei usein laajamittaisillakaan tutkimuksilla ei ole mahdollisuutta saada ennalta täyttä varmuutta ongelman juurisyistä ja etukäteinen vastuunottaminen saattaa yksittäistapauksissa sisältää kohtuuttomia riskejä. Samoin taloyhtiöt teettävät korjausrakentamista kohteissa, joissa rakennuksen tosiasiallisesta kunnosta ei kummallakaan osapuolella ole urakkasopimusta tehtäessä tietoa ennen rakenteiden avaamista tai purkamista. Toinen esimerkki korjausrakentamisen lisäksi on talotekniikkaurakointi, jossa kaikille teknisille järjestelmille ei ole mahdollista saada viiden vuoden takuita.

LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry toteutti Kaavoitus- ja rakennuslain uudistukseen liittyvän kyselyn jäsenistönsä keskuudessa tammikuussa 2021. Selvityksen tavoitteena oli tuottaa lainvalmistelijalle tietoa laitevalmistajien tarjoamien takuuajojen pituuksista LVI-toimialla.

Kyselyn tulokset osoittavat selvästi, että laiteryhmästä riippumatta takuuajojen pituus on valtaosiltaan enintään kaksi vuotta, tätä pidemmät takuuajat ovat poikkeus. Jos KRL:n vastuusäännöksiin sisällytetään kahta vuotta pidempi vastuuajakausi laitteiden osalta, siirtyy esimerkiksi talotekniselle päätoteuttajalle vastuu laitteista myös laitetoimittajan antaman takuuajan päätyttyä, mikä vastuun kohdentamisen osalta on perusteetonta. Selvityksemme perusteella on selvää, ettei lakiin kirjattavaksi esitettyä vastuuajakausta asennettujen laitteiden osalta voida säätää laitevalmistajien antamaa takuuajakausta pidemmäksi.



Helsingissä 7.12.2021

LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry

Mika Hokkanen

toimitusjohtaja

p. 050 448 1411

mika.hokkanen@lvi-tu.fi

## 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 (kerrosneliömetriä**

-

**Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)**

-

**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?**

-

**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?**

-

Hokkanen Mika  
LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry

Hiltunen Pipsa  
LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry