

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

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)

Abloy Oy keskittyy lausunnossa ainoastaan esitettyihin rakentamisen vastuuaikeihin ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

Abloy pitää hyvänä tavoitteena rakentamisen laadun parantamista ja vastuuasioden selkeyttämistä. Ehdotettu päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan toteutusvastuu 258 §:ssä on kuitenkin esityksessä huomioitua monimutkaisempi kokonaisuus.

Abloyn näkemyksen mukaan hallituksen esityksen yksityiskohtaisissa perusteluissa (sivu 465) todetut lähtökohdat, joiden mukaan taloteknisten laitteiden takuu-aika voi olla viittä vuotta lyhyempi ja päävastuullinen urakoitsija ei voi joutua vastuuseen laitevalmistajan takuuta pidemmäksi ajaksi laitteen toiminnasta, ovat kannatettavia. Abloyn näkemyksen mukaan nämä sinänsä kannatettavat lähtökohdat vaativat kuitenkin täsmentämistä ja Abloy esittää lausunnossaan myös vaihtoehtoisen ratkaisun.

Esitysluonnoksessa ei oteta kantaa siihen, mitä ovat hallituksen esityksessä sivulla 465 mainitut talotekniset järjestelmät tai että koskeeko tämä kanta myös sivu-urakoitsijaa kuten esimerkiksi turva-urakoitsijaa, joka asentaa lukitus-, kulunvalvonta- tai kameravalvontajärjestelmää.

Taloteknisten järjestelmien osalta varsinkin vastuuajan loppupuolella on vaikeaa, ellei mahdotonta selvittää johtuuko vikatilanne laitteesta, sen asennuksesta, sopimattomuudesta toteutuneeseen käyttöön, laitteen käyttö- ja ylläpito-ohjeiden laiminlyönnistä tai suunnittelussa tapahtuneesta virheestä kuten esim. rakennuksen käytön aiheuttaman kulutuksen väärinarviointi ja tästä johtunut virheellinen laitevalinta tai laitekokonaisuuteen suunniteltujen laiteiden yhteensopimattomuus. Lähtökohta, jonka mukaan urakoitsijalla on koko viiden vuoden ajan todistustaakka siitä, että vikatilanne on aiheutunut jostakin muusta, kuin urakoitsijan vastuulla olevasta seikasta on taloteknisten järjestelmien osalta urakoitsijalle varsin ankara.

Taloteknisten järjestelmien digitalisoituminen monimutkaistaa tilannetta edelleen, älykkäät talotekniset järjestelmät koostuvat monimutkaisista ja usein kansainvälisistä teknologioiden, palveluiden, tietoliikenneyhteyksien ja tuotteiden toimitusketjuista esimerkkeinä esim. matkapuhelimella etäkäytettävät lämmitys- tai lukitusjärjestelmät. Tällaisten järjestelmien takuu- tai vastuuehtoihin tai toimintaan asennustyön tehneellä urakoitsijalla on hyvin pienet mahdollisuudet vaikuttaa ja sen näyttäminen toteen, että vikatilanne on aiheutunut jostakin muusta kun urakoitsijan vastuulla olevasta seikasta on vielä vaikeampaa. Järjestelmien elinkaari on myös merkittävästi lyhyempi kuin rakennuksen elinkaari ja viiden vuoden vastuu aika olisi tällaisten järjestelmien asennuksen osalta erittäin pitkä aika. Esimerkiksi kameravalvontajärjestelmien tekninen kehitys on niin nopeaa, että järjestelmän elinkaarikin voi jäädä alle ehdotetun vastuuajan.

Abloy ei pidä elinkeinonharjoittajien välisen sopimusvapauden rajoittamista parhaana mahdollisena keinona rakennuksen laadun parantamiseen. Laissa määritelty pakottava vastuu voi sopimusketjuissa johtaa vastuun keräytymiseen sille taholle, jolla on rajoitetut taloudelliset mahdollisuudet vastuun kantamiseen, kuten esimerkiksi pienille yrittäjille, jotka tekevät aliurakointia tai sivu-urakkaa. Lisäksi Abloy katsoo, että hallituksen esityksessä ei ole riittävällä tavalla selvitetty ehdotetun 258 § n aiheuttamia kustannuksia. Epäselvät tai monimutkaiset vastuukysymykset aiheuttavat lisäksi merkittävää transaktiokustannusten nousua

Abloy ehdottaa, että lakiehdotuksen 258 § :n mukaisen vastuun ulkopuolelle rajataan laajasti kaikki talotekniset järjestelmät ja niiden asentaminen rakennukseen ja vastuu kohdennetaan selkeämmin itse rakennuksen rakenteisiin ja niitä koskeviin rakennustöihin.

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 edistämismallia.

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 rakentamislainsäädännön 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?

-

Luukkonen Pauliina
Abloy Oy