

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislaki

Huomioita lain valmisteluun liittyvästä menettelystä

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.:n näkemyksen mukaan pääsiäiseen ajoittuva reilun viikon eli tarkkaan ottaen 6 työpäivän mittainen kuulemisaika näin merkittävästä uudistuksesta on aivan liian lyhyt, erityisesti kun otetaan huomioon, että lain kokonaissisältö on ollut viime hetkille saakka melko sekava. Ilmiselvästi rakentamista koskeva laki halutaan saada voimaan tietyssä aikataulussa sisältökysymyksistä riippumatta.

Rakentamista ja alueidenkäyttöä ei tulisi erottaa toisistaan lainvalmistelussa. Kysymys on poliittisesti moniulotteinen mutta helpomman tien valitseminen ei saa olla syy siihen, että asiaa ei tarkastella kokonaisuutena. Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain kursiminen ”riittävän hyväksi” ei johda alueidenkäytön ja rakentamisen yhteensovittamisessa kuin korkeintaan keskinkertaiseen lopputulokseen. Alueidenkäytön ja rakentamisen sääntelyn vaikutukset yhteiskunnassa ovat kuitenkin niin merkittävät, että asia pitää voida ratkaista kokonaisuutena ja riittävän huolellisesti lopputulosta ja sen vaikutuksia arvioiden.

Suomessa kansalaiset ovat perinteisesti voineet luottaa hyvään hallintoon julkisessa toiminnassa. Erityisesti ministeriöiden pitäisi olla suunnannäyttäjiä asiassa. Rakentamista koskevan lain valmisteluun liittyvä menettely ja näennäinen kuuleminen ovat omiaan heikentämään kansalaisten luottamusta lain valmistelun tasoon ja hyväksyttävään hallintokulttuuriin Suomessa. Rakentamista koskevan lain valmistelu antaa valitettavasti viitteitä siitä, että hyvän hallinnon periaate on rapautumassa myös Suomessa.

Aikaisempaa kaavoitus- ja rakentamislakia koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta järjestetyn lausuntokierroksen jälkeen lakitekstiin on tullut yksittäisiä, hyviä parannuksia. Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. uudistaa asiassa aikaisemmin lausumansa ja painottaa aikaisemmasta lausunnostaan erityisesti alla esitettyjä seikkoja. Aiheet ovat lausunnon jatkoehdottamisen vuoksi lakiehdotuksen mukaisessa järjestyksessä mutta eivät tärkeysjärjestyksessä.

30 § (Rakennuksen vähähiilisyys)

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. pitää ilmastaselvitystä, hiilijalan- ja kädenjäljen laskentaa sekä raja-arvojen asettamista hyvänä ja tarpeellisena työkaluna ilmastonmuutoksen torjunnassa. Erilaisten selvitysten edellyttäminen erilaisissa hankkeissa pitäisi kuitenkin tehdä mahdollisimman loogiseksi, jotta määräyksiä olisi mahdollisimman helppo noudattaa ja jotta määräysten täyttymisen osoittaminen itsessään kannustaisi suunnittelijoita, rakennusvalvontaviranomaisia ja muita rakentamiseen liittyviä toimijoita noudattamaan määräyksiä. Tästä syystä RTY ehdottaa, että rakennuksen vähähiilisyyttä koskevassa sääntelyssä otettaisiin mahdollisimman paljon mallia energiaselvitystä koskevista menettelytavoista.

RTY:n näkemyksen mukaan ilmastaselvitystä ei tulisi edellyttää kovin pienistä rakentamiskohteista, koska pienissä kohteissa tällainen massiivinen selvitys ohjaa suunnittelun kokonaisresursseja väärään suuntaan selvitysten syödessä käytettävissä olevat

varat. Rakentamisen suunnittelu on ensiarvoisen tärkeää, eikä sitä saa uhrata yhdelle yksittäiselle – vaikkakin erittäin tärkeälle -asialle. RTY ehdottaa, että ilmastaselvitystä ei edellytetä alle 50 m²:n rakentamiskohteista. Tällöin raja olisi sama kuin energiaselvityksen edellyttämisessä.

RTY haluaa painottaa ilmastaselvityksen laatijalle asetettavan pätevyyden tärkeyttä muun muassa siitä syystä, että valtakunnallisesti rakennusvalvonnoissa ei ole lähtökohtaisesti riittävää osaamista ilmastaselvityksen sisällön arvioimiseen. Selvityksen sisällön arvioimista ei myöskään voi jatkossa siirtää rakennusvalvontojen vastuulle. Pätevyyden ylläpitojärjestelmään voisi mallia ottaa energiatodistuksen laatijan pätevyyden toteamisesta.

34 § (Rakentamislupa)

RTY on aikaisemmassa lausunnossaan lausunut luvanvaraisuuden kynnyksen nostamisesta jo melko yksityiskohtaisesti. RTY haluaa painottaa jälkivalvonnan kasvua, paloturvallisuuden heikkenemistä ja erityisesti pienempiä kuntia koskevaa rakennusvalvontamaksujen merkittävää vähenemistä lakiehdotuksen toteutuessa. Erityisesti saunarakennusten jääminen luvanvaraisuuden ulkopuolelle herättää suurta huolta viranomaisissa. Aivan selvää on, että kukaan ei tarkoituksella rakenna rakennusta, josta aiheutuu henkilöturvallisuuden heikkenemistä mutta viranomaisvalvonnan puute avaa osaamattomuudelle ja ymmärtämättömyydelle aivan liian helpon kasvualustan.

Toisaalta 34 §:n 2 momentti on sanamuodoltaan niin sanottu kaatopykälä, eli mikä tahansa hanke voi edellyttää rakentamislupaa, mikäli rakennusvalvontaviranomainen katsoo hankkeella olevan vähäistä merkittävämpää vaikutusta pykälässä mainittuihin seikkoihin (ympäristö, kaupunkikuva, olennaiset tekniset vaatimukset...). Mikäli sanamuoto jää tällaiseksi, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi itsenäisesti päättää, mitkä hankkeet edellyttävät rakentamislupaa ja mitkä eivät. Tämä aiheuttaa tulkintojen kirjavuutta valtakunnallisesti, mikä taas hankaloittaa suunnittelijoiden, rakennuttajien ja rakennusvalvontojen työtä eri kunnissa. Lisäksi erityisesti pienemmissä kunnissa tulee lisääntymään erilaiset vaikuttamisyritykset rakennustarkastajaa kohtaan. Suuntaus on tältä osin erittäin huono.

Pienissä kunnissa valtaosa rakennusvalvontamaksuista kertyy lakiehdotuksessa luvan tarpeen ulkopuolelle jätettävistä rakentamiskohteista. Kun samaan aikaan jälkivalvonnan tarve tulee todennäköisesti kasvamaan, pienten kuntien talousahdinko lisää painetta nykyisten rakennusvalvontamaksujen nostamiseen melko radikaalisti. Tällöin tosiasiasa rakentamislupien hakijat tai jopa muut kuntalaiset maksaisivat naapuririitojen aiheuttaman jälkivalvonnan.

71 § ja 75 § (Suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimukset)

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. pitää lakiehdotuksen vaikutuksiltaan merkittävimpana puutteena tavanomaisen tason suunnittelu- ja työnjohtotehtävien kokemusvaatimuksen poistamista nykysääntelyyn verrattuna. Lakiehdotusluonnoksen lausuntokierroksella lähes kaikki lausunnonantajat vastustivat muutosta, koska kokemusvaatimuksen poisto aiheuttaa liian suuren riskin rakentamisvirheisiin tavanomaisissa kohteissa. Rakentamisvirheisiin olisi kaikkien kannalta järkevämpää puuttua ennen kuin niitä pääsee tapahtumaan. Nämä rakentamisvirheet tulevat ilmenemään vasta pidemmän ajan kuluttua, jolloin vastuullisia

tahoja on vaikeaa saada vastuuseen ja vahingon kärsijöiksi jäävät rakennusten sen hetkiset omistajat.

Edelleen RTY haluaa korostaa sitä, että vastavalmistunut suunnittelija tai työnjohtaja ei välttämättä lainkaan tiedosta tehtävän tosiasiallista vaativuutta. Mikään koulutusohjelma korkeakoulussa ei anna sellaista oppisisältöä, jonka perusteella ymmärtäisi suunnittelu- tai työjohtotehtävän sisällön, hyvän rakennustavan vaatimukset, tehtävän vaikutukset rakentamiseen sekä näistä kaikista hänelle tosiasiasa aiheutuvan vastuun. Suunnittelemaan oppii vain suunnittelutehtäviä tekemällä ja työnjohtajaksi vain työjohtotehtävissä kokeneiden asiantuntijoiden perehdytyksellä. Yritys-erehdys -menetelmä on liian riskialtis, kun kyseessä ovat ihmisten kodit, joita tavalliset ihmiset rakentavat yleensä vain kerran elämässä.

Kokemusvaatimuksen poistamiseen ei lakiluonnoksessa ole annettu mitään perusteluja. Perusteluja olisikin kovin vaikea nähdä, koska kokemuksen edellyttäminen ei millään tavalla vähennä tai lisää byrokratiaa, eikä kokemusvaatimuksen poistaminen liene minkään rakentamisen osapuolen intressissä. Sen sijaan kokemusvaatimus on merkittävässä roolissa rakentamisen laadun ylläpitämisessä ja parantamisessa.

73 § ja 77 § (Suunnittelijan ja työnjohtajan kelpoisuuden toteaminen)

Lakiehdotuksen sanamuodon mukaan rakennusvalvontaviranomainen voisi perustellusta syystä todeta pätevänkin suunnittelijan kelpaamattomaksi suunnittelu- tai työjohtotehtävään *ainoastaan ajankäytöllisestä syystä*. Lain sanamuotoa pitää ehdottomasti muuttaa, koska on myös muita paljon merkittävämpiä syitä sille, ettei henkilö ole välttämättä kelpoinen hakemaansa tehtävään. Tärkein syy kelpaamattomuudelle on, että henkilö on aikaisemmissa suunnittelu- tai työjohtotehtävissään osoittanut kykenemättömyytensä samanlaiseen tehtävään. Syitä voi olla useita (puutteet osaamisessa ja kyvyssä vastata velvoitteista, piittaamattomuus tms.), eikä viranomaisen tosiasiallista toimivaltaa voi sitoa pelkästään ajankäyttöön liittyvään kysymykseen.

184 § ja 185 § (Viranomaisen tiedonsaantioikeus ja Tietojen saaminen Verohallinnolta)

Lakiehdotukseen tulee lisätä, että rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus saada tietoja muilta viranomaisilta laissa säädettyjen tehtävien hoitamista varten. 185 §:ssä kunnalle annetaan oikeus saada tietoa Verohallinnolta mutta käytännössä rakentamiseen liittyvät tehtävät ovat rakennusvalvontaviranomaisen hoidettavia. Asioiden sujuvan etenemisen takaamiseksi myös rakennusvalvontaviranomaiselle tulee antaa riittävät tiedonsaantioikeudet lakisääteisten tehtävien noudattamista varten. Vastaavanlainen tiedonsaantioikeus on säädetty muun muassa pelastus-, terveydensuojelu- ja ympäristönsuojeluviranomaisille niitä koskevissa laeissa.

Lopuksi

Nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia on arvosteltu muun muassa kahdesta syystä: ensinnäkin joustavat sanamuodot ovat aiheuttaneet runsaasti tulkintaerimielisyyksiä ja ”varjolainsäädäntöä” rakentamisalalle, jolloin eri toimijoiden on vaikea toimia eri kunnissa. Rakentamisen ohjaus tapahtuukin nykyään suurelta osin oikeuskäytännön kautta. Toisaalta

nykyistä lakia on muuteltu vuosien kuluessa niin, että eri lainkohdista on tullut eräänlainen tilkkutäkki.

Rakentamislain laatimisen yksi pelko on, että aikataulupaineista johtuvista syistä lakitekstiin jää edelleen muotoiluja ja epäselvyyttä, jotka aiheuttavat tulkintaerimielisyyksiä, määräyksiksi muuttuvaa ohjeistusta ja sekavuutta rakentamisen kentällä. Lisäksi kokonaisuudessa huolena on, että rakentamisen kokonaislaatu joutuu väistymään osaoptimoinnin tieltä. Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. toivoo, että kireästä aikataulusta huolimatta lausunnot otetaan tosiasiaassa myös huomioon lain valmistelussa.

Helsingissä 22.4.2022

Risto Levanto
rakennusvalvontajohtaja
puheenjohtaja
Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.

Leena Salmelainen
valvontajohtaja
varapuheenjohtaja
Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.