

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Keskitymme lausunnossa lähinnä ehdotuksen 95 §:ään:

Perustelut ehdotuksen hylkäämiseksi: Päävastuullinen toteuttaja ei vastaa alihankkijan suorituksesta.

Vastustamme voimassa olevan vastuujärjestelmän muuttamista seuraavin perustein. Joka tapauksessa asiaan tulee jäädä sopimismahdollisuus eli pykälä muotoon ”päävastuullinen toteuttaja vastaa alihankkijan suorituksesta, ellei toisin sovita”.

Pääurakoitsija eli päävastuullisen toteuttajan vastuu suhteessa rakentamishankkeeseen ryhtyvään sovitaan yksityisoikeudellisella sopimuksella. Mikäli päävastuullinen toteuttaja ei vastaisi alihankkijan suorituksesta, asia olisi lakiin perustuva, eikä näin ollen sitä voi sopimuksella muuttaa. Se sisältäisi myös riskin aliurakoitsijoiden ketjuttamisen ja jättäisi tilaa harmaalle taloudelle. Ketjun yläpäässä oleva pääurakoitsija vastaa koko aliurakkaketjustaan ja ketjun pituus vaikeuttaa pääurakoitsijan vastuuriskien hallintaa, joten tämä olisi helpompaa taloyhtiölle ja sen hankeorganisaatiolle. Pääurakoitsijan on edelleenkin vastattava alihankkijoistaan, sen suoritusten laaturvirheistä eikä sitä voi vierittää taloyhtiölle.

Ehdotuksen ajatuksena on, että pääurakoitsija eli päävastuullinen toteuttaja huolehtii alihankintaketjujen taitoskohdista ja koordinoi toimintaa työmaalla siten, että kokonaisuus on laadukas. Jokainen päävastuullisen toteuttajan käyttämä alihankkija on toki itsenäisesti vastuussa omasta suorituksestaan suhteessa päävastuulliseen toteuttajaan. Nämä perustelut ovat epäselviä ja alttiita riitojen syntymiselle.

Taloyhtiöiden peruskorjauksen yhteydessä kiinteähintainen kokonaisurakka on yleisin urakkamuoto (85–90 %) sen tunnettuuden vuoksi. Siinä taloyhtiö välttyy useiden urakkasopimusten tekemiseltä, töiden aikatauluttamiselta ja yhteensovittamiselta sekä mahdollisilta hankalilta vastuutilanteilta urakoitsijoiden aiheuttaessa toisilleen vahinkoa. Siihen liittyvät lain lisäksi yleiset sopimusehdot YSE98 ja KSE2013. Omien työsuoritusten lisäksi pääurakoitsija eli päävastuullinen toteuttaja vastaa aliurakoitsijoidensa työsuorituksista kuin omastaan.

Taloyhtiön etu kiinteähintaisessa kokonaisurakassa on, että pääurakoitsija on vastuussa alihankkijoistaan riippumatta siitä, minkälaisella sopimuksella aliorakassuhde toteutuu.

Taloyhtiön, jossa useinkaan ei ole alan ammattilaisia, on helpompi tunnistaa oma sopijaosapuolensa. Pääurakoitsijan ja aliorakoitsijan välinen riita kiinteähintaisessa kokonaisurakassa ei kuulu tilaajalle, vaan pääurakoitsija vastaa myös alihankkijoittensa töistä.

Taloyhtiön on tärkeätä tunnistaa sopimuskumppani. Tämä käy helpommin kiinteähintaisessa kokonaisurakassa, missä aliorakoitsija ei ole sopimussuhteessa taloyhtiötä kohtaan. Aliorakoitsija on kuitenkin sopimussuhteessa pääurakoitsijaan nähden. Taloyhtiön tarvitsee kiinnittää huomiota omaan sopimuskumppaniinsa, joka on pääurakoitsija. Mikäli pääurakoitsija ei vastaisi alihankkijoidensa suorituksesta jättäisi se kustannuspiikin auki itse valitsemiensa aliorakoitsijoittensa työn suorituksesta taloyhtiötä kohtaan.

Päävastuullisen toteuttajan ei pidä vain koordinoita rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttamista, hänen huolehdittava, kuten voimassa olevassa laissa ja noudatetussa käytännössä, omasta ja alihankkijaverkostonsa työstä.

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyysarviointi tehdä rakennukselle sekä rakennuspaikalle (rakennuspaikalla tarkoitetaan mm. rakennuksen perustuksia), vaikka hiilijalanjäljen raja-arvot on suunniteltu koskevan vain rakennusta?

Vastaus:

A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

B

3. Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?

95 §:n osalta:

Kustannusvaikutteet näkyvät lisä- tai muutostöinä, aikatauluviivästyksinä, viivästyssakkoina, riitoina ja lisääntyneenä oikeusprosesseina.

4. Kommenteja alueidenkäyttölain 57, 188 a ja 197 §:stä

Hyväksymme - ei kommentteja.

5. Kommenteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

Hyväksymme - ei kommentteja.

6. Kommenteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympärisövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

Ei kommentteja.

Kaivanto Keijo
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry