



Rakennusteollisuus

Lausunto HE 139/2022 rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi

Talousvaliokunta 14.10.2022

Rakennusteollisuus RT

Anu Kärkkäinen, johtaja, elinkeinoasiat

Rakennusteollisuus RT

- Rakennusteollisuus RT ry on suomalaisen rakennusteollisuuden edunvalvonta-järjestö, joka edustaa laajasti koko rakennusalaa. RT itse toimii keskusliittona, ja siihen kuuluu kuusi toimialaa:
 - Talonrakennusteollisuus, Infra, Rakennustuote-teollisuus, LVI-Tekniset Urakoitsijat, Talotekninen teollisuus ja kauppa ja Pintatoimiala.
- Kuuden toimialan yhteensä yli 3 000 jäsenyrityksen palveluksessa on lähes 60 000 henkilöä. Jäsenyritysten yhteenlaskettu liikevaihto on noin 20 miljardia euroa.
- Lakiesityksestä Rakennusteollisuuden kannalta
 - Nyt esillä oleva lainsäädäntökokonaisuus rakentamislaita on erittäin tärkeä ja vaikuttaa kaikkiin Rakennusteollisuuden keskusliiton alla oleviin toimialoihin jollain tavoin.

Rakentamislakipaketin sisältö

- Hallituksen esitys rakentamislaita
 - Kumotaan rakentamista koskevat määräykset nykyisestä maankäyttö- ja rakentamislaita (MRL).
 - Muutetaan MRL:ää ja muutetaan ns. jäljelle jäävän MRL:n maankäyttöä koskeva osio Alueidenkäyttölaitiksi.
 - Useita muita liitelakeja.
 - Annetaan lakiesitys rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (RYTJ-laki), joka vaikuttaa molempiin lakeihin.
- Lakien nojalla annetaan poikkeuksellisen suuri määrä erilaisia rakentamista ohjaavia uusia asetuksia.
 - Asetukset eivät ole vielä suurelta osin valmistuneet ja niissä on lakiesitysten kannalta sääntelyn olennainen sisältö.
- Annettavissa lakiesityksissä ml. RYTJ-laki runsaasti ongelmakohtia.

Yleistä esityksen valmistelusta ja esityksestä

- MRL-uudistus eteni kokonaisuudistuksen valmisteluna ja kaavoitus- ja rakentamislakiesitys (KRL) lausuntokierroksella, joka päättyi 5.12.2021.
 - YM:n lain valmistelu ja varsinainen lakiesitys sai laajasti kritiikkiä.
- Keväällä 2022 uusi linjaus esityksen valmistelusta – KRL kaatui.
 - Useat sidosryhmät vaativat uutta lausuntokierrosta lain kokonaisuudesta. YM järjesti kuulemiskierroksen joka kesti 10 päivää.
- Lakien valmistelu ei ole noudattanut hyvää lainvalmistelutapaa.
- Kevään ja kesän aikana muutoksia on valmisteltu ministeriössä kiireellä, joka ilmenee esityksistä virheinä ja ristiriitoina.

Yleistä lakiesityksestä

- Esityksen taustan tavoitteet hiilineutraalista yhteiskunnasta ja digitaalisuuden edistämisestä ovat kannatettavia, mutta niiden säätämisessä on epäonnistuttu.
- Byrokratia kasvaa - esitys johtaa useisiin uusiin selvitysvelvoitteisiin ja sen pohjalta kerätään turhaa tietoa
- Lisää kohtuuttomasti niin kuntien kuin yritystenkin työmääriä ja lisäävät kustannuksia.
- Suurin ongelma on kauttaaltaan puutteelliset vaikutusarvioinnit taloudellisesta ja resurssinäkökulmasta
- Lakien nojalla annettavat asetukset ovat suurelta osin vielä kesken ja niissä on sääntelyn todellinen sisältö.
- **Vielä olisi mahdollisuus pysäyttää hanke ja palauttaa ympäristöministeriöön perusteelliseen uudelleensoveltamiseen ja säätää hyvä lakikokonaisuus.**



Rakennusteollisuus

Rakentamisen vastuusääntelyä tulee täsmentää



Päävastuullisen toteuttajan (pääurakoitsijan) vastuu

- Rakentamislain pykäläteksti perustuu PM Sanna Marinin hallitusohjelman kirjaukseen: ”Rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle. Tämä pitää sisällään vastuun rakennusvirheistä ja niiden korjaamisesta.”
 - Kirjauksen toteuttaminen MRL-säätelyssä vaikeaa.
 - Oikeusministeriö katsoi KRL-lausuntokierroksella, että sopimusvapauden kanssa päällekkäinen vastuu olisi tullut poistaa esityksestä. OM:n näkemyksiä ei ole huomioitu lakiesityksessä.
- Rakentamislain 95§:n mukaan päävastuullisen toteuttajan (pääurakoitsijan) on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta.
 - Vastuun sisältö jää pykälässä ja sen perusteluissa kokonaan määrittelemättä.
 - Esityksestä ei ilmene kenelle päävastuullinen toteuttaja on vastuussa ja mistä päävastuullinen toteuttaja vastaa.
 - Esityksellä puututaan yritysten väliseen yksityisoikeudelliseen sopimusvapauteen.
- Esitys tulee aiheuttamaan epävarmuutta sopimussuhteissa ja myös oikeudellisia riitoja!

Ehdotus 95§:n muuttamiseksi

- YM:n lainsäädäntöneuvos Kirsi Martinkauppi on useassa eri tilaisuudessa todennut, että pykälän tavoitteena on ollut säätää vastuusta suhteessa rakennusvalvontaan. Asia ei kuitenkaan ilmene varsinaisesta pykälätekstistä eikä myöskään pykälän perusteluista.
- Pykälätekstiä tulee selventää ja tehdä lisäys pykälän loppuun :
- **”95§ Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu**
 - Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi nimetä rakennuskohteen toteutusta varten päävastuullisen toteuttajan. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä. Rakennushankkeessa voi olla vaiheittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja.
 - Päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteet toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakentamistavan mukaisesti.
 - Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta **toimivaltaiselle rakennusvalvonnalle”**.



Rakennusteollisuus

Vähähiilisyys



Rakennuksen vähähiilisyys 38§

- Lakiin esitetään lisättäväksi uusi olennainen tekninen vaatimus rakennuksen vähähiilisyydestä.
 - Rakl 38§: Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi.
- Rakentamislupaa haettaessa on esitettävä ilmastaselvitys, jossa laskelmalla osoitetaan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.
 - Ilmastaselvityksen laskentamenetelmästä tullaan säätämään YM:n asetuksella.
 - Asetus oli lausunnolla kesällä 2021 ja asetus parhaillaan lausunnolla uudelleen.
 - Aiemmin annettuja lausuntopalautteita laskentamenetelmästä ei ole huomioitu.
- Hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa.
 - Raja-arvoista tullaan säätämään VN:n asetuksella, joka asetus on tulossa myöhemmin.

Vähähiilisyysätelyn ongelmat

- Vähähiilisyysätelyn vaikutukset voidaan arvioida vasta kun edellä mainitut asetukset laskentamenetelmästä ja raja-arvoista ovat valmistuneet.
- Esitettyjä laskentamenetelmiä ei ole yhteensovitettu EU-lainsäädännön kautta tuleviin taksonomiavaateisiin, josta voi myöhemmin syntyä ongelmia.
- Ilmastaselvityksen laatijalle ei ole asetettu pätevyysvaatimusta, joka rapauttaa ilmastotavoitteen toteutumista.
 - Myöskään rakennusvalvonnalla ei ole osaamista tarkistaa laskelmien oikeellisuutta.
- Rakennustyyppikohtaisesti asetettava raja-arvo on mahdottomuus koska samankin käyttöluokan rakennukset eroavat paljon toisistaan.
- Laskentamenetelmien ja raja-arvojen vaikutukset jäävät epäselviksi.

Vähähiilisyys sääntelyn ongelmat

- Raja-arvon asettaminen rajoittaa laadullisesti parempaa rakentamisen lopputulosta kuten esimerkiksi rakennuksen muuntojoustavuus ja melu. Raja-arvo syrjii kaukolämmön käyttöä.
- Esitys vaarantaa teknologia ja materiaalineutraalisuuden ja uusien ratkaisujen kehittämisen.
- Velvoite laatia ilmastaselvitys koskee myös omakotirakentajaa mutta omakotihankkeessa ei aseteta raja-arvovaatimusta.
- **Rakennusteollisuus RT on sitoutunut Suomen ilmastotavoitteisiin ja kannattaa EN-standardeihin perustuvan ilmastaselvityksen käyttöönottoa.**
- **Esitetty sääntely ei mielestämme edistä vähähiilisyden toteutumista käytännössä.**
- **Esitetty ohjausmalli on teoreettinen, mekaaniseen laskentaa perustuva ylimääräinen työ, joka ei edistä vähähiilisyttä.**

Ehdotus Rakennuksen vähähiilisyys 38§:n muuttamiseksi

- Rakennuksen vähähiilisyys 38§ lisäykset:
 - ”Ilmastaselvityksen laatijalla tulee olla pätevyys ilmastaselvityksen laatimiseen. Pätevyyden vaatimuksista annetaan tarkempia säädöksiä ympäristöministeriön asetuksella.”
 - ”Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista. (lisäys):Asetuksessa mainittu raja-arvo voidaan kuitenkin antaa vasta vuonna 2026, jotta sitä ennen voidaan arvioida hiilijalanjäljen laskentamenetelmien tuloksia raja-arvojen asettamiseksi.”

Rakennuksen suunnitelma- ja toteutumamalli

- Laki sisältää säännökset velvoitteesta hakea rakentamislupaa tietomallimuotoisella suunnitelmalla (suunnitelmamalli 60§), jossa on tiedot rakennuksesta ja rakennusosista.
- Rakennustöiden aikana tehdyistä muutoksista tulee toimittaa rakennusvalvonnalle toteutumamalli (71§) niin ikään koneluettavassa muodossa.
 - Niiden sisällöstä säädetään tarkemmin asetuksilla.
 - Meillä ei ole tietoa suunnitelma- ja toteutumamallin sisällöstä ja sen aiheuttamasta lisätyöstä, koska asetuksia ei vielä ole. Sen vuoksi on vaikea lausua esityksestä tarkemmin.
- Tietomalli tulee toimittaa rakennusvalvonnalle koneluettavassa muodossa. Se, mitä tarkoitetaan koneluettavalla muodolla ei ole varmuutta
 - Ympäristöministeriöstä on tullut kaksi eri kantaa siihen, onko esimerkiksi pdf-muoto koneluettava muoto vai ei.

RYTJ-laki

- Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä RYTJ-laki kytkeytyy kiinteästi rakentamislakiin.
 - Käsitellään parhaillaan toisessa eduskunnan valiokunnassa.
- RYTJ-laissa on tarkoitus säätää ja järjestää rakennetun ympäristön tiedon keräämisestä valtakunnalliseen yhteiseen tietojärjestelmään.
- Yhden luukun periaate ei kuitenkaan tiedonkeruussa toteudu.
 - Rakennusjäte- ja purkumateriaali kerätään jatkossa toiseen tietokantaan SYKE:seen
 - Energiatodistustiedot edelleen ARA:an.
 - SYKE ylläpitää päästötietokantaa omassa palvelussaan rakentamislain suomin valtuuksin.

Lupapäätöksistä valittaminen

- Lakiesitys sisältää muutoksia kuulemisiin, lausuntojen vaatimisiin ja myös valitusperusteisiin.
- Rakentamislain 5§, joka on käsityksemme mukaan jatkossa uuden valitusperusteen.
 - Viranomaisen on ohjauksessa, valvonnassa ja suunnittelussa otettava mm. huomioon rakentamisen ohjauksen lähtökohdat, kun rakennuksen tulee olla kaunis, sopusuhtainen ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen.
- Em. arvot ovat kannatettavia mutta niiden arviointi on hyvinkin subjektiivista.
- Subjektiiviset mielipiteet eivät saisi olla valituksen perusteena.

Oikaisuvaatimusmenettelyn poistaminen

- Oikaisuvaatimusmenettelyn poistamista on perusteltu luvituksen sujuvoittamisella mutta käytännössä hidastaa.
- Oikaisuvaatimusmenettelyssä hakija saa nykyisin kunnalta tiedon oikaisuvaatimuksen tekemisestä heti 14 päivän jälkeen, kun oikaisua kunnan päätökseen on vaadittu.
- Esitetyn muutoksen mukaan hakija saa tiedon valituksesta vasta valitusajan eli 30 vuorokauden jälkeen.
 - Käytännössä hallinto-oikeuksilta saa lainvoimaisuustodistuksen vasta viiveellä, joten tieto valituksesta tulee useita viikkoja myöhemmin kuin nykyisin.
 - Jatkossa luvanhakija joutuu myös itse hankkimaan lainvoimaisuustodistuksen hallinto-oikeudelta.
- Oikaisuvaatimusmenettelyn poistamisen vaikutuksia ei ole selvitetty riittävästi.

Lopuksi

- Rakentamislaisissa ei edistetä täydennysrakentamista tai käyttötarkoituksen muutoksia.
- Esityksestä puuttuvat palvelulupaukset viranomaisille, joilla edistettäisiin hankkeiden sujuvuutta.
- Esitys lisää rakentamisen luvitukseen lisää kuulemisia, vaadittavia lausuntoja ja valitusoikeuksia mm. yhdistyksille ja museoviranomaisille ja pidentää hankkeiden kokonaiskäsittelyaikoja läpivientiaikoja.
- Esitykset eivät sujuvoita lupamenettelyjä vaan lisäävät byrokratiaa ja hidastavat käsittelyaikoja.
- Omakotirakentajan kannalta tulee valtava määrä uusia selvityksiä ja velvoitteita, jotka lisäävät kustannuksia merkittävästi mm. velvoite laatia ilmastaselvitys (ei raja-arvoa), suunnitelma- ja toteumamalli, materiaaliseloste ja rakennus- purkujätteselvitys.

Lopuksi

- Kiinteistö- ja rakentamisaialalla toimivien yritysten kannalta nyt esillä olevien lakien aiheuttamat epävarmuustekijät heikentävät tärkeiden investointien toteutumista ja rahoitusmahdollisuuksia.
- Kaikkien hankkeiden käynnistyminen on vaarassa viivästyä merkittävästi.
- Kiinteistö- ja rakennusalan on kansantalouden kannalta merkittävä ala – tämän vuoksi nyt annettavien lakiesitysten heikkoudet tulevat valitettavasti näkymään myöhemmin kansantaloudessamme niin työllisyydessä kuin kaupunkien elinvoimaisuudessa.
- **Rakennusteollisuus RT vaatii asetuksenantovaltuuksien osalta valiokunnan kirjausta, jossa edellytetään sidosryhmien ja elinkeinoelämän huomiointia asetusten valmistelussa, ei pelkästään asetusten lausuntovaiheessa. Lisäksi edellytyksenä on, että kaikkia asetuksia laadittaessa on tarkasteltava kokonaisvaikutuksia rakentamisen markkinaan, kustannuksiin ja lupaprosessien sujuvuuteen.**

Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto 6/2022 rakentamislaista oli kriittinen

- Esitysluonnoksen tulisi käsitellä tarkemmin eri vaihtoehtoja tavoitteiden saavuttamiseksi ja myös sitä vaihtoehtoa, että ei tehtäisi mitään. Luonnoksen perusteella on vaikea päätellä, millä perusteella on päädytty keskeisiin ehdotuksiin.
- Esitysluonnoksen perusteella ei saa käsitystä, minkä mittaluokan ilmastotoimia esityksellä tavoitellaan ja millä toimilla erityisesti olisi merkitystä tavoitteiden saavuttamiseksi.
- Arviointineuvosto katsoo, että esityksessä tulisi arvioida, millaisia käytännön vaikutuksia esityksellä on kotitalouksille ja yrityksille. Esityksessä tulisi kuvata, millaisia kustannuksia ja hallinnollista työtä aiheutuu esimerkiksi rakennusmateriaalien ja purkumateriaalien luetteloinnista, jota jatkossa vaaditaan
- Rakennushankkeen päävastuullisen toteuttajan mallin arvioidaan tuovan turvaa kotitalouksille ja rakennushankkeisiin ryhtyville.
 - Esityksessä tulisi kuvata, mitä ongelmia nykytilaan liittyy kotitalouksien tai rakennushankkeisiin ryhtyvien näkökulmasta ja millä tavoin esitys parantaa tilannetta.
 - Esityksen vaikutuksia rakennusyritysten kokonaiskustannusten tasoon tulisi arvioida karkealla tasolla.
- **Esityksestä olisi voinut olla perusteltua pitää uusi lausuntokierros, koska maankäytön poistaminen esityksestä muuttaa rakentamislain perusasetelmia olennaisesti.**

Lisätietoja:

anu.karkkainen@rakennusteollisuus.fi puh. 050-3376699

