

12.10.2022

Eduskunnan talousvaliokunta
Tav@eduskunta.fi

Aihe: Talousvaliokunta perjantai 14.10.2022 klo 11.00 / HE 139/2022 vp / Lausuntopyyntö

HE 139/2022 vp Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi

Eduskunnan talousvaliokunta pyytää Suomen Yrittäjien lausuntoa otsikko-asiasta. Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi rakentamislaki. Voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia muutettaisiin kumoamalla siitä rakentamista koskevat luvut ja muuttamalla sen nimike alueidenkäyttölaki. Uudella rakentamislalla parannettaisiin sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi sekä rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi. Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024.

Rakentamislain valmistelu on tehty kiireellä

Kaavoitus- ja rakentamislakiesitys (KRL) oli lausuntokierroksella, joka päättyi joulukuussa 2021. Erityisesti maankäyttöä koskeva esitys sai runsaasti kritiikkiä, minkä vuoksi sen valmistelu päätettiin jättää seuraavalle hallitukselle. Tämä ratkaisu oli myös yrittäjäjärjestön ja muiden elinkeinoelämää edustavien tahojen mielestä oikea ratkaisu, sillä esitys ei olisi tukenut sujuvaa kaavoitusta tai investointihankkeiden etenemistä.¹

Rakentamislain valmistelua jatkettiin ympäristöministeriössä. Lakiesitykseen tehtiin muutoksia. Tästä huolimatta ministeriö järjesti vain suppean kuulemiskierroksen, joka kesti 10 päivää. Valitettavasti kiireellä tehty valmistelu näkyy esityksessä tietyiltä osin epätarkkuuksina ja ristiriitoina, eikä esitykselle asetetut tavoitteet kaikilta osin toteudu. Esimerkiksi luvituksen sujuvoittamistavoite vesittyy uusilla selvityksillä ja velvoitteilla, eikä lupakynnys arviomme mukaan tavoitteesta huolimatta käytännössä alene. Myös esityksen vaikutusarviointeja voidaan pitää tietyin osin puutteellisina.

¹ [Elinkeinoelämän järjestöt: Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus menossa väärään suuntaan – sääntely lisääntyä ja monimutkaistuu | Rakli ry \(sttinfo.fi\)](#)

On kannatettavaa, että pienyrittäjille hankala viiden vuoden vastuusäännös on poistettu esityksestä

Suomen Yrittäjät pitää tärkeänä, että rakentamisen laatuun kiinnitetään huomiota ja ilmenneisiin puutteisiin haetaan toimivia ratkaisuja, tarpeen vaatiessa myös lainsäädännöllä. Asukkaiden lisäksi useat yritykset ja yrittäjät ovat rakentamisurakan tilaajan roolissa ja heille on tärkeää saada laadukkaita ja käyttööltään pitkiä toimitiloja. Sen vuoksi suhtaudumme vastuusääntelyyn lähtökohtaisesti myönteisesti.

Rakentamislain valmistelun yhteydessä esitettiin viiden vuoden vastuusäännöstä pääurakoitsijoille. Rakentamisen toimialaa edustavat jäsenemme olivat lähtökohtaisesti sitä mieltä, ettei viiden vuoden virhevastuu olisi itsessään ongelma, ja mahdolliset virheet korjataan ammattitilpeydellä.

Tästä huolimatta olimme erittäin huolissamme, miten mahdollinen uusi sääntely vaikuttaisi toimialan yleisiin sopimusehtoihin ja sitä kautta pienempien urakoitsijoiden mahdollisuuksiin toimia markkinoilla. Olisi ollut odotettavissa, että vakuusedellytykset olisivat kasvaneet yleisten sopimusehtojen kautta, vaikka lakiluonnoksessa ei edellytetä vakuuden asettamista viiden vuoden virhevastuujalle. Näin ollen on kannatettavaa, että viiden vuoden säännös poistettiin jatkovalmistelussa.

Katsomme kuitenkin, että rakentamislakiesityksen 95 §:ssä määritellyn vastuun sisältö tulisi vielä tarkentaa. Pykälätekstin ja sen perusteluiden kautta ei ole selvää, kenelle päävastuullinen toteuttaja eli pääurakoitsija on vastuussa ja mikä on vastuun sisältö.

Muut huomiomme

Vähähiilisyys

Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä olisi esityksen mukaan esitettävä ilmastaselvitys, jossa laskelmalla osoitetaan rakennuksen hiilijalanjälki. Hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa. Laskentamenetelmästä ja raja-arvosta säädetään myöhemmin tarkemmin asetuksilla. Haluamme korostaa, että vähähiilisyyden sääntelyn vaikutuksia voidaan arvioida vasta, kun asetukset laskentamenetelmästä ja raja-arvoista ovat valmistuneet.

Esityksessä todetaan, että ilmastaselvityksen laatimisen kustannus on Finnish Green Building Councilin selvityksen mukaan noin 2 000–6 000 euroa riippuen rakennuksesta sekä selvityksen laatijatahosta. Vaikutusarvioinnissa kustannusta ei ole pidetty suurena. Haluamme korostaa, että kustannusvaikutus on merkittävä, eikä asiaa voi jättää huomiotta tilanteessa, jossa rakentamisen materiaali-, rahoitus- ja työkustannukset ovat

kasvaneet nopeasti. Lisäksi esityksestä puuttuu kaiken kaikkiaan rakennuksen käyttäjäyrityksiä koskevat vaikutukset.

Elinkaariominaisuudet

Uusi asetus edellyttäisi materiaalien määrittelyä materiaaleittain ja materiaalien alkuperän mukaan (materiaaliseloste). Vaikutusten arvioinnissa todetaan, että "Materiaaliselosteen lisätyömäärä olisi jatkossa hyvin vähäinen, koska se syntyisi osana rakennuksen tietomallipohjaista suunnittelua ja rakennuksen ilmastoselvityksen laatimista." Vaikutusarvioinnista huolimatta on selvää, että uudet velvoitteet tulevat lisäämään suunnittelijan työmäärää. Mitä yksityiskohtaisempaa suunnittelua lupavaiheessa edellytetään, sitä enemmän suunnitelman laadinta maksaa. Materiaaliluettelon yhdistäminen käyttö- ja huolto-ohjekirjan tekemiseen tarkoittaisi käytännössä sitä, että materiaalitietojen tulisi olla tuotekohtaisia. Tämä edellyttää useimmissa hankkeissa (esim. asuntorakentaminen) myös rakentamisen aikaista materiaaliluettelon päivittämistä.

Lakiin tulisi säätää lupien enimmäiskäsittelyaika

Pidämme tärkeänä, että ympäristöllisten lupien prosessia nopeutetaan tehokkaasti. Valitettavasti yritysmaailmalle tärkeää tavoitetta ei ole rakentamislain valmistelun yhteydessä pohdittu riittävän kunnianhimoisesti. On aivan välttämätöntä, että lupien käsittelyajoista säädetään lailla. Katsomme, ettei hallintolaissa käsittelyajoille asetettu yleissäännös ole riittävä. Samaan lopputulemaan on päätynyt aikoinaan myös valtiosihteeri Martti Hetemäki vuonna 2019 tekemässä Investointien edistäminen -selvityksessään, jossa suositettiin investointien tehokasta lupamenettelyä.

Tällä hetkellä erilaisille lupaprosesseille on asetettu joustavia tavoitekäsittelyaikoja. Ne vaihtelevat viranomaisittain, eivätkä ne takaa tavoiteaikataulussa pysymistä. Laissa asetetuilla määräajoilla olisi viranomaistoimintaa vahvasti velvoittava ja ohjaava vaikutus, mikä nopeuttaisi lupaprosesseja. Suomen tulee olla houkutteleva ja kilpailukykyinen maa erilaisille investoinneille. Monissa muissa maissa, esimerkiksi Alankomaissa, Ranskassa ja Saksassa käsittelyaikojen sääntelyllä on jo varsin pitkät perinteet.

Koska hankkeet ja niiden laajuus vaihtelevat on selvää, ettei viranomainen kykenisi kaikissa tapauksissa noudattamaan laissa määriteltyä ja pääsäännönmukaista käsittelyaikaa. Vaikka määräaika olisi viranomaista velvoittava, sitä tulisi voida pidentää rajoitetuksi ajaksi, jos se on perusteltua asian monitahoisuuden vuoksi. Pidentäminen tulisi kuitenkin olla mahdollista vain poikkeustapauksissa ja se olisi perusteltava asianmukaisesti. Jotta

pidentämisoikeutta ei käytettäisi varmuuden vuoksi, sen toteuttamista olisi syytä asettaa tiukkoja edellytyksiä ja tarpeellinen valvonta.

Laissa tulisi olla selkeä säännös oikeusvaikutuksista ja mahdollisista nettelyistä tapauksissa, joissa lupaviranomainen ei käsitelisi lupa-asiaa säädetyssä määräajassa. Muissa maissa vaihtoehtoina ovat: lupa katso- taan myönnettyksi ja toiminnan voi aloittaa ”omalla vastuulla”, lupa katso- taan evätyksi, tilanteeseen liittyy erityinen menettely tai viranomaisen puut- tumismahdollisuus taikka hakijan reagointi. Valitun mallin tulee olla tehokas sekä sellainen, ettei viranomaisen perusteetta tapahtuva määräajan ylitys johda hakijan kannalta lisätyöhön tai -kustannuksiin. Esimerkiksi lupamak- sujen pienentäminen tulee olla suhteutettuna siihen vahinkoon, mikä inves- toinnin myöhästymisestä tosiasiallisesti aiheutuu.

Kunnioittavasti

Suomen Yrittäjät

Tiina Toivonen
lainsäädäntöasioiden päällikkö