

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle**ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 139/2022 VP EDUSKUNNALLE
RAKENTAMISLAIKSI JA SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI**

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry lausuu eduskunnan ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratilo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAN jäsenet omistavat pääasiassa joko normaaleja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Osa KOVAN jäsenistä omistaa myös erityisryhmien vuokra-asuntoja, kuten palvelu-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja.

KOVALLA on 117 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 310 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat yli 80 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratilo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratilo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit

KOVA katsoo, että nyt annettu hallituksen esitys rakentamislaki ei vastaa maankäyttö- ja rakennuslain uudistukselle asetettuja tavoitteita. Uudistuksessa päädyttiin erottamaan rakentamista koskevat säännökset omaksi kokonaisuudekseen. Rakentamislaki käsittelee rakennuslupa- ja itse rakentamiseen liittyviä asioita, mutta siihen sisältyy myös asemakaavoitettujen alueiden ulkopuoliseen rakentamiseen vaikuttavia säännöksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista koskevat säännökset kumotaan ja muu osa nimetään alueidenkäyttölaki. Alueidenkäyttöä koskevien säännösten laajempi uudistaminen jää siten toteuttamatta tällä hallituskaudella. KOVA pitää tärkeänä, että uudistus viedään loppuun ja myös alueidenkäyttöä koskeva säädöskokonaisuus uudistetaan.

KOVA kuitenkin katsoo, että rakentamista koskevien säännösten erottaminen erilliseen lakiin on lainsäädännön selkeyttämisen kannalta hyvä ratkaisu.

26.10.2022

KOVA pitää tärkeänä pyrkimystä vähentää rakentamisen ja rakennusten hiilijalanjälkeä. KOVA kuitenkin katsoo, että nyt esitetty lainsäädäntö ei kaikilta osin ole tarkoituksenmukainen ja sillä saavutettavia hyötyjä on mahdoton kokonaisuudessaan arvioida. Lakiesityksessä asetetaan rakennuksille uusina olennaisina teknisinä vaatimuksina vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet. Lakiesityksessä asetetaan rakentamishankkeeseen ryhtyvälle esimerkiksi vaatimus laatia ilmastaselvitys, materiaaliseloste ja purkuseelvitys. KOVA katsoo, että laadittavilla selvityksillä lisätään rakennushankkeeseen ryhtyvän työmäärää ja kustannuksia, ja samalla jää epäselväksi, missä määrin selvityksillä saavutetaan niille asetettuja tavoitteita. KOVA huomauttaa, että selvitysten tarkastaminen lisää myös viranomaisten työtä ja esimerkiksi ilmastaselvityksen osalta asettaa myös viranomaiselle uusia pätevyysvaatimuksia.

Lakiesityksessä on paljon uusia vaatimuksia rakentamiselle. Lakiesityksessä todetaan suoraan, että lakiesityksen vaikutusten arviointiin liittyy epävarmuustekijöitä, ja lakiehdotuksen täsmällinen vaikutusten arviointi on haasteellista johtuen rakentamisen ohjauksen laaja-alaisuudesta ja monikerroksisuudesta sekä lakiin sisältyvistä joustavista käsitteistä. KOVA katsoo, että erityisesti rakentamisen ja rakennusten hiilijalanjäljen pienentämiseen liittyvien säännösten vaikutukset jäävät epävarmoiksi. Vaikka KOVA pitää tärkeänä pyrkimystä vähentää rakentamisen ja rakennusten hiilijalanjälkeä, tulee siihen tähtäävien toimenpiteiden olla lähtökohtaisesti kustannustehokkaita.

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että kaikissa uudistuksissa huomioidaan vaikutukset rakentamisen hintaan. Myös kaikkien uudistusten kokonaisvaikutus kustannuksiin tulee selvittää. Rakentamisen kustannukset ovat jo nyt Suomessa korkeat, ja kustannusten nousu nostaa myös asumisen hintaa. Valtion tukemassa ARA-asuntotuotannossa noudatetaan omakustannusperiaatetta vuokran- ja käyttövastikkeen määrittämisessä, joten kustannusten nousu nostaa ARA-vuokra- ja asumisoikeusasukkaiden asumiskustannuksia.

14 § Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

Lakiesityksen mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että uudessa tai laajamittaisesti korjattavassa rakennuksessa energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia olisi uusiutuvaa energiaa. Ostoenergia voisi olla sähköä, kaukolämpöä, kaukojäähdytystä tai uusiutuvia tai uusiutumattomia polttoaineita. Rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi laskelmalla osoitettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen toteutuminen ja tämä olisi käytännössä myös rakentamisluvan ehto. KOVA pitää uusiutuvan energian osuuden määrittelyä hyvänä asiana ilmastotavoitteiden kannalta, mutta näkee laskentamenetelmän ongelmallisena. Esityksen perusteella kunkin energiamuodon tuottamiseen käytetty uusiutuvan energian määrä säädettäisiin kansallisesti valtioneuvoston asetuksella.

Koko Suomea koskevien eri energiamuotojen uusiutuvien energiamäärien säätäminen ei välttämättä edistäisi yksittäisen rakentamishankkeen uusiutuvan energiankäytön tavoitetta esityksen mukaisesti. Menettely ei myöskään ottaisi huomioon Suomen varsin laajaa ja hajautettua energiateollisuutta, jonka tuotantotavat ja uusiutuvan energian hyödyntäminen vaihtelevat alueellisesti huomattavan paljon. Lakiesityksessä viitataan Tilastokeskuksen julkaisemaan tilastotietoon uusiutuvan energian käytöstä energiateollisuudessa, tämä tarkoittaisi käytännössä valtioneuvoston asetuksenantoa asiassa käyttäen todellisuudessa jo mahdollisesti vanhentunutta tietoa päätöksenteon perusteena.

KOVA kannattaa uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian arvioinnissa alueellista, toisin sanoen hankekohtaista tarkastelua, jolloin rakentamishankkeeseen ryhtyvä voisi käyttää tosiasiallisesti rakennuskohteeseen saatavissa olevan ostoenergian paikallisia uusiutuvan energian määräosuuksia, esimerkiksi rakentamisaikakunnan kaukolämpölaitoksen uusiutuvan energian määräosuutta tuotannossaan. Alueellisia arvoja hyödyntävä laskelma kuvaisi paljon luotettavammin todellisen uusiutuvan ostoenergian määrää ja samalla ohjaisi energiantuottajia kasvattamaan uusiutuvan energian määrää tuotannossaan oman liiketoimintansa edistämiseksi.

26.10.2022

16 § Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Säännöksen mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys, josta on käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määristä. KOVA pitää tärkeänä kiertotalouden edistämistä ja resurssiviisautta, mutta katsoo, ettei purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksellä saavutettavia hyötyjä ole onnistuttu kuvaamaan lakiesityksessä. KOVA katsoo, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys lisää rakennushankkeeseen ryhtyvän työtä ja kustannuksia ilman, että on selvyyttä siitä, missä määrin selvityksellä saavutetaan sille asetetut tavoitteet.

17 § Rakennusjärjestys

Säännös on pääosin samansisältöinen kuin voimassa olevassa maankäyttö- ja rakennuslaissa. Rakennusjärjestyksellä voitaisiin määrätä, mitkä kunnan alueet katsottaisiin suunnittelutarvealueiksi, mutta samanaikaisesti lakiesityksessä kevennettäisiin näiden alueiden lupaharkintaa. Lisäksi rakennuspaikan kokovaatimusta laskettaisiin esityksessä 1 000 neliön suuruiseksi nykyisestä 2 000 neliöstä. KOVA on huolissaan, että esitys toteutuessaan johtaisi kaavoitettujen alueiden ulkopuolisen rakentamisen hallitsemattomaan kasvuun, mikä vaarantaisi esimerkiksi kasvavien kaupunkiseutujen kaava-alueiden läheisyydessä hallitun yhdyskuntarakenteen kasvun.

Lakiesityksessä suunnittelutarvealueiden ja kaavoituskatsausten välille on luotu yhteys, jossa kunnan tulisi vuosittaisessa kaavoituskatsauksessaan yksilöidä ne kunnan alueet, jotka kunta tosiasiaa aikoo kaavoittaa. Rakentaminen voisi tästä syystä vaikeuttaa yleis- tai asemakaavan laatimista. Muille kuin kaavoituskatsauksessa mainituille alueille rakentaminen olisi muiden edellytysten täytyessä mahdollista. KOVA pitää ongelmallisena sitä, että kaavoituskatsaus ja suunnittelutarvealueen määrittely ovat kaksi eri aikajänteellä toimivaa maankäytön ohjausvälinettä, eikä niitä tulisi sen vuoksi kytkeä toisiinsa.

38 § Rakennuksen vähähiilisyys

Esitetyn säännöksen mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan vähähiiliseksi. Kyse on uudesta teknisestä vaatimuksesta. Säännöksen mukaan uuden rakennuksen tai rakentamislupaa edellyttävän laajamittaisesti korjattavan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki olisi raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. Lisäksi uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa.

Ilmastaselvityksestä säädetään tarkemmin ympäristöministeriön asetuksella, jonka luonnos on samaan aikaan lausunnoilla. KOVA on jo aikaisemmin lausunnoissaan kiinnittänyt huomiota siihen, ettei ilmastaselvityksen kustannuksista ja niillä saavutettavista hyödyistä vähähiilisyyden tavoitteiden saavuttamisessa ole esitetty riittävää arviota. KOVA katsoo edelleen, ettei ilmastaselvityksessä käytettävällä arviointimenetelmällä saavutettavasta laskennallisesta lopputuloksesta ole esitetty vaikuttavuusarviota hiilineutraaliuden saavuttamisen kannalta. Erityisesti arviointimenetelmän soveltaminen laajasti korjattaviin rakennuksiin ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista tai edistä hiilineutraaliuden saavuttamista kustannustehokkaalla tavalla. Lakiesityksessä ei esitetä ilmastaselvityksen laatijalle pätevyysvaatimuksia, mikä johtaisi KOVAN näkemyksen mukaan laadultaan vaihteleviin ilmastaselvityksiin. Tämä asettaa entistä kyseenalaisemmaksi selvityksellä saavutettavan hyödyn.

KOVA kiinnittää huomiota myös lakiesityksen mukaiseen hiilikädenjäljen arviointiin. KOVA huomauttaa, että sekä hiilijalanjäljen että hiilikädenjäljen arvioitu suuruus riippuu merkittävästi lähtötietojen laadusta ja laskentaoletuksista, joihin sisältyy huomattavia epävarmuustekijöitä. Lisäksi hiilikädenjälkeen on esitetty sisällytettävän myös tekijöitä, jotka eivät KOVAN käsityksen mukaan tuo ilmastohyötyjä, vaan määrittellään uusimpien selvitysten mukaan ilmastohaitoiksi. KOVA kannattaa uusiutuvien rakennusmateriaalien käytön

26.10.2022

lisäämistä ja esimerkiksi kotimaisen puun tarkoituksenmukaista käyttöä betonin sijaan asuntorakentamisessa, mutta pitää esityksen ja siihen liittyvien asetusesityksien puutuotteisiin sekä kestävästi hoidettuun metsään liittyvää pitkäkestoisen eloperäisen hiilen varastoinnin käsitettä virheellisenä.

Lisäksi rakennusmateriaalien ilmastohyötyjen arvioinnissa käytettyihin laskentasääntöihin sisältyy epävarmuuksia. Esimerkiksi rakennustuotteiden uudelleenkäytön tai kierrätyksen nettohyödyt (EN 15804-standardin mukaan) liittyy haaste siitä, miten voidaan luotettavasti arvioida, miten suuri osa rakennustuotteista kierrätetään, kun rakennus tulee käyttöikänsä päähän 50 tai 100 vuoden kuluttua. Vastaavasti esimerkiksi rakennuspaikalle istutettavan puuston hiilikädenjälki huomioidaan laskennassa ja toisaalta rakennuspaikalta ennen rakentamista kaadettu puusto on jätetty pois laskennasta. KOVA huomauttaa, että ratkaisut ovat keskenään täysin ristiriitaisia ohjauskeinoja ja lakiesityksen tavoitteiden vastaisia. Ne kannustavat epäsuorasti raivaamaan puustoa rakennuspaikalta tarpeettomasti. KOVA katsoo, että alkuperäinen luonto ja säilytettävä kasvillisuus tulisi huomioida hiilijalanjälkilaskennassa.

Säännöksen mukaan uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saisi ylittää käyttötarkoitukseluokittain määritettyä raja-arvoa. Ilmastaselvityksessä käytetyn arviointimenetelmän tarkkuudesta ei ole esitetty selvitystä, mistä syystä KOVA katsoo, että raja-arvojen määrittely voi osoittautua haastavaksi. Raja-arvojen määrittely on kuitenkin uudessa säännöksessä merkittävässä asemassa, koska hiilijalanjäljen raja-arvo alittuminen olisi esityksen mukaan rakentamisluvan toteuttamispäätöksen edellytys. KOVA kyseenalaistaa, voidaanko käyttötarkoitukseluokittain määritellyjä raja-arvoja asettaa niin, että ne ovat toimivia ominaisuuksiltaan erilaisten rakennusten arvioinnissa. Joka tapauksessa asetetut raja-arvot tulevat olemaan keinotekoisia ja sääntelyllä saavutettava hyöty voidaan nähdä vasta, kun raja-arvot on asetettu.

KOVA pitää myös käyttötarkoitukseluokittain määritettyjä raja-arvoja huonoina, koska ne todennäköisesti yksipuolistaisivat rakentamisen arkkitehtuuria ja laskisivat rakentamisen laatua. Laadukas ja monimuotoinen rakentaminen usein tarkoittaa myös runsaampaa ja runsaslukuisempaa materiaalien käyttöä, mikä tarkoittaa myös suurempia hiilipäästöjä. KOVA huomauttaa, että raja-arvojen tavoittelu tiettyjä materiaaleja suosimalla voi myös olla ristiriidassa rakennuksen suunnitellun elinkaaren pidentämisen kanssa.

Jatkossa esimerkiksi puulla saatettaisiin korvata rakenteita, jotka nykyisin toteutetaan pitkän kestoajan saavuttamiseksi hiili-intensiivisemmällä materiaaleilla kuten teräs- tai betonituotteilla. Puurakenteiden elinkaari ja vikasietoisuus eivät välttämättä riittäisi haastavissa olosuhteissa 75 vuoden elinkaari vaatimukseen, jota perusteluissa käytetään esimerkkinä mahdollisesta asuinrakennukselle asetettavasta tavoitteellisesta teknisestä käyttöiästä. Lisäksi esimerkiksi kantavien tai jäykistävien rakenteiden vaihtaminen kesken elinkaaren voi olla hyvin hankalaa ja hiilipäästöjen kannalta tavoitteiden vastaista. KOVA katsoo, että raja-arvojen asettamisen sijaan voisi olla tarkoituksenmukaista keskittyä arvioinnissa hankekohtaiseen tarkasteluun.

39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Lakiesityksen mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöiältään pitkäikäiseksi. Lisäksi uudelle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle on laadittava materiaaliseloste.

Perustelujen mukaan tavoitteellinen tekninen käyttöikä riippuisi rakennuksen käyttötarkoituksesta, ja esimerkiksi asuinrakennuksen tavoitteellinen tekninen käyttöikä voisi olla vähintään 75 vuotta. Säännökseen sisältyvän asetuksen antovaltuuden mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tavoitteellisesta teknisestä käyttöiästä. KOVA huomauttaa, että asuinrakennuksen nykyinen tekninen käyttöikä on 50 vuotta ja sen nostaminen 75 vuoteen on merkittävä muutos. Tavoitteellisen teknisen käyttöiän nostaminen asettaa rakennuksen suunnittelulle uusia

26.10.2022

vaatimuksia. KOVA katsoo, että tavoitteellisen teknisen käyttöiän nostaminen aiheuttaisi rakennushankkeelle lisäkustannuksia, joiden määrää on vaikea arvioida.

Uudelle tai rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista. Materiaaliseloste olisi myös rakentamisluvan edellytys. KOVA katsoo, että materiaaliseloste lisää rakennushankkeeseen ryhtyvän työmäärää ja kustannuksia, ja samalla jää epäselväksi, missä määrin selvityksellä saavutetaan sille asetettuja tavoitteita.

42 § Rakentamislupa

Lakiesityksessä ehdotetaan, että rakennusluvasta ja toimenpideluvasta luovuttaisiin ja kahden eri lupamuodon sijaan säädettäisiin vain yhdestä lupamuodosta, rakentamisluvasta. Tavoitteena on helpottaa lupaprosessia ja nostaa lupakynnystä. KOVA pitää tavoitetta hyvänä, mutta katsoo ettei esitetty uudistus välttämättä edistä sitä. Lupakynnyksen nostamisesta huolimatta muutos voi johtaa siihen, että hankkeet, jotka aikaisemmin on voitu käsitellä kevyemmässä toimenpidelupaprosessissa, kuuluvat nyt rakentamislupaprosessiin. Tämä ruuhkauttaisi rakentamislupaprosessia entisestään.

43 § Rakentamisluvan myöntäminen

Lisäksi esitysluonnoksen mukaan rakentamisluvan hakija voisi erikseen pyytää, että kunta arvioisi sijoittamisen edellytykset erikseen omana hallintopäätöksensä. Tällöin päätöstä kutsuttaisiin sijoittamisluvaksi. Sijoittamislupa kattaisi alueidenkäytöllisen tarkastelun, johon kuuluisi sijoittamisen edellytysten harkinta ja olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun vaiheeseen toteuttamisen edellytysten harkinta. Toteuttamislupa olisi olennaisten teknisten vaatimusten toteutuksen lupa, johon sisältyisi toteuttamisen edellytysten harkinta. Lakiesityksen mukaan arviolta valtaosa uudishankkeista luvitettaisiin vain sijoittamisluvalla. KOVA katsoo, ettei kaksivaiheisesta järjestelmästä mahdollisesti saatavia hyötyjä ole onnistuttu perusteluissa esittämään. Kaksivaiheista rakentamislupaa sovellettaisiin lakiesityksessä esitetyn arvion mukaan vain noin 0,5 prosenttiin kaikista rakentamisluvista vuosittain. Kyse olisi siis poikkeustapausten sääntelystä. Tästä syystä KOVA kyseenalaistaa kaksivaiheisen lupajärjestelmän tarpeellisuuden.

Lisäksi sijoittamisluvan käyttökelpoisuutta vähentää KOVAN mielestä mahdollisuus toiseen valituskierrukseen. Perusteluissa todetaan, että sijoittamisen edellytykset koskettavat laajempaa osallisten joukkoa kuin pelkät toteuttamisen edellytykset. Tämä tarkoittaisi esityksen mukaan sitä, että laajempi osallistumis- ja valitusoikeus koskisi jo sijoittamislupaa silloin, kun lupa myönnettäisiin erikseen. Tällöin itse rakentamisluvan osallisten ja valitukseen oikeutettujen joukko olisi rajallinen, jotta suuri joukko osallisia ei voisi valittaa luvasta uudelleen. KOVA huomauttaa, että vaikka valitukseen oikeutettujen joukko rakentamisluvassa olisi sijoittamisluvan jälkeen rajallinen, mahdollisuus uusiin valituksiin on kuitenkin olemassa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän kannalta mahdollinen toinen valituskierron voi viivästyttää hanketta ja siten lisätä sen kustannuksia.

95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Lakiesityksen mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvä olisi samalla tavalla kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa vastuussa siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan säännösten, määräysten ja myönnetyn luvan mukaisesti. Uutena esitetään, että päävastuullinen toteuttaja olisi vastuullinen rakennustyömaalla tapahtuvasta rakentamisesta.

Perustelujen mukaan päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta säätämällä halutaan helpottaa niitä rakennushankkeeseen ryhtyviä, jotka eivät tunne alaa eli käytännössä kertarakennuttajia. Nimeämällä päävastuullisen toteuttajan rakentamishankkeeseen ryhtyvä kaventaisi huolehtimisvelvollisuuttaan

26.10.2022

päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun verran. Esitetyn säännöksen mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä voi nimetä päävastuullisen toteuttajan tai vastata itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä. Säännöksen mukaan päävastuullinen toteuttaja kantaisi toteutusvastuun rakentamishankkeesta. Perustelujen mukaan toteutusvastuulla tarkoitettaisiin rakennuskohteen toteuttamista suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

KOVA huomauttaa, että päävastuullisen toteuttajan nimeäminen tapahtuisi sopimusperusteisesti ja siten vastuukysymykset rakennushankkeeseen ryhtyvän ja päävastuullisen toteuttajan välillä määräytyisivät sopimuksen perusteella. KOVA katsoo, että esimerkiksi pääurakoitsijan nimeäminen päävastuulliseksi toteuttajaksi ja vastuun siirtäminen rakennushankkeeseen ryhtyvältä päävastuulliselle toteuttajalle nostaisi rakentamisen kustannuksia. Päävastuullisen toteuttajan nimeämisestä tulisi pystyä erottelemaan toisistaan taloudellinen ja Yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998) perustuva vastuu, ja vähähiiliseen rakentamiseen liittyvä vastuu ja velvollisuudet. Lakiesityksen mukaisista uusista vähähiilisyyteen liittyvistä vastuista voitaisiin säätää rakentamislaisissa. Vastuut tulisi erotella, jotta vältettäisiin lisääntyvien vastuiden siirtyminen urakoitsijoiden hinnoitteluun ja sitä kautta rakentamisen hintaan.

Perustelujen mukaan päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuulla ei ole tarkoitus rajoittaa eri urakamuotojen käyttöä. KOVA huomauttaa, että koska säännöksen mukaan päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta, päävastuullinen toteuttaja vastaa myös muiden urakoitsijoiden töistä. KOVA epäilee urakoitsijoiden halukkuutta ottaa toteutusvastuuta. Lisäksi etukäteen on vaikea arvioida miten paljon päävastuullisen toteuttajan vastuu vaikuttaisi hinnoitteluun. Vastuun laadusta tai vastuuajasta ei esitetä säädettäväksi rakentamislaisissa, mitä KOVA pitää ainoana oikeana ratkaisuna. KOVA katsoo kuitenkin edelleen, ettei vastuukysymyksistä tulisi säätää rakentamislaisissa nyt esitetyllä tavalla.

Helsingissä 26.10.2022,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Tekninen johtaja Sami Ylenius, puh. 044 359 5816, sami.ylenius@kovary.fi