Rakennusteollisuus

Lausunto HE 139/2022 rakentamislaiksi ja siihen liittyviksi laeiksi

Ympäristövaliokunta 18.10.2022

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 rakentamislaista on erittäin tärkeä ja vaikuttaa kaikkiin Rakennusteollisuuden keskusliiton alla oleviin toimialoihin jollain tavoin.

Rakentamislakipaketin sisältö

- Hallituksen esitys rakentamislaista
  - Kumotaan rakentamista koskevat määräykset nykyisestä maankäyttö- ja rakentamislaista (MRL).
  - Muutetaan MRL:ää ja muutetaan ns. jäljelle jäävän MRL:n maankäyttöä koskeva osio Alueidenkäyttölaiksi.
  - 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, joka taas vaikeuttaa lausumista.**
- **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.
- Pykälissä ja perusteluissa on virheellisyyksiä ja ristiriitoja.

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.
- Vaikutusarvioinnit ovat kauttaaltaan puutteelliset niin taloudellisesta kuin resurssinäkökulmasta.
- Lakien nojalla annettavat asetukset ovat suurelta osin vielä kesken ja niissä on sääntelyn todellinen sisältö. Esityksestä on vaikea lausua.
- **Vielä olisi mahdollisuus pysäyttää hanke ja palauttaa ympäristöministeriöön perusteelliseen uudelleenvalmisteluun 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.”
  - 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.
  - Pykälästä ja perustelusta ei ilmene kenelle päävastuullinen toteuttaja on vastuussa ja mistä päävastuullinen toteuttaja vastaa.
  - Esityksellä puututaan yksityisoikeudelliseen sopimusvapauteen.
- **Epäselvä esitys tulee aiheuttamaan epävarmuutta ja oikeudellisia riitoja.**

Selvennys vastuusääntelyyn

- 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 ilmastoselvitys, jossa laskelmalla osoitetaan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.
  - Ilmastoselvityksen 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 käyttötarkoitusluokittain säädettyä raja-arvoa.
  - Raja-arvoista tullaan säätämään VN:n asetuksella, joka asetus on tulossa myöhemmin.

Vähähiilisyysäätelyn ongelmat

- **Rakennusteollisuus RT on sitoutunut Suomen ilmastotavoitteisiin ja kannattaan EN-standardeihin perustuvan ilmastoselvityksen käyttöönottoa.**
- Esitetty sääntely ei mielestämme edistä vähähiilisyyden toteutumista käytännössä.
- Esitetty ohjausmalli on teoreettinen, mekaaniseen laskentaa perustuva ylimääräinen työ, joka ei edistä vähähiilisyyttä**.**
- Ilmastoselvityksen 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.

Vähähiilisyyssääntelyn ongelmat

- Laskentamenetelmien ja raja-arvojen vaikutukset jäävät epäselviksi.
- 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.
- Esitettyjä laskentamenetelmiä ei ole yhteensovitettu EU-lainsäädännön kautta tuleviin taksonomiavaateisiin, josta voi myöhemmin syntyä ongelmia.
- Velvoite laatia ilmastoselvitys koskee myös omakotirakentajaa mutta omakotihankkeessa ei aseteta raja-arvovaatimusta.

Ehdotus Rakennuksen vähähiilisyyssäätelyyn

- Rakennuksen vähähiilisyys 38§ lisäys:
  - ”Ilmastoselvityksen laatijalla tulee olla pätevyys ilmastoselvityksen laatimiseen. Pätevyyden vaatimuksista annetaan tarkempia säädöksiä ympäristöministeriön asetuksella.”
- Ponsi: 38§:ssä mainittu asetus raja-arvosta voidaan antaa vasta vuoden 1.1.2026, jotta sitä ennen voidaan arvioida hiilijalanjäljen laskentamenetelmien tuloksia raja-arvojen asettamiseksi.”

Muita ongelmia

- Rakentamislain 5§ tuo käsityksemme mukaan jatkossa uuden valitusperusteen.
- Esitys lisää kuulemisia ja vaadittavia lausuntoja luvituksessa ja siten pidentää läpivientiaikoja.
- Oikaisuvaatimusmenettelyn poistamisen seurauksena luvanhakija saisi tiedon lupapäätöksen lainvoimaisuudesta 3-4 viikkoa nykyistä myöhemmin.
- 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 toteumamallin sisällöstä ja sen aiheuttamasta lisätyöstä, koska asetuksia ei vielä ole. Sen vuoksi on vaikea lausua esityksestä tarkemmin.

Lopuksi

- Kiinteistö- ja rakentamisalalla toimivien yritysten kannalta nyt esillä olevien lakien aiheuttamat epävarmuustekijät heikentävät tärkeiden investointien toteutumista ja rahoitusmahdollisuuksia.
- Kiinteistö- ja rakennusalan on kansantalouden kannalta merkittävä ala – tämän vuoksi nyt annettavien lakiesitysten heikkoudet tulevat valitettavasti näkymään myöhemmin kansantaloudessamme niin työllisyydessä kuin kaupunkien elinvoimaisuudessakin.
- **Rakennusteollisuus RT vaatii asetuksenantovaltuuksien osalta valiokunnan kirjausta, jossa edellytetään sidosryhmien ja elinkeinoelämän huomiointia asetuksien valmistelussa, ei pelkästään asetuksien 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 kuvat, 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.**

Rakennusteollisuus

Lisätietoja:

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

