RTY

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.

Asia: K 1/2025 vp Hallituksen vuosikertomus 2024, eduskunnan kannanotto EK 25/2019 vp – K 3/2019 vp – K 13/2019 vp

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:n asiantuntijalausunto

Yleistä

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. kiittää eduskunnan tarkastusvaliokuntaa saamastaan tilaisuudesta antaa asiantuntijalausunto rakentamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta siltä osin, kuin asia koskee eduskunnan seuraavaa kannanottoa: **”Eduskunta edellyttää, että rakentamisen ja rakennusten käytön laatua selkeästi parannetaan sekä valvontaa ja vastuita selkeytetään.”** Lausuntonaan RTY ry. lausuu seuraavaa:

Rakentamislaki on pääosiltaan tullut voimaan 1.1.2025 ja siirtymäsäännöksen mukaan lakia noudatetaan niissä asioissa, jotka tulevat vireille lain voimaantulon jälkeen. Tämä tarkoittaa, että rakentamisessa uutta rakentamislakia noudatetaan vasta niissä hankkeissa, joita koskevat rakentamisluvat on laitettu vireille vuoden 2025 puolella. Osa rakentamisen laatuun vaikuttavista lainkohdista tulee voimaan vasta 1.1.2026. Näitä lainkohtia ovat mm. ilmastoselvityksen laatiminen ja rakentamislupahakemuksen yhteydessä toimitettavien liitteiden sisältö.

Edellä mainittujen seikkojen vuoksi uuden sääntelyn vaikutuksia rakentamisen ja rakennusten käytön laatuun on vielä mahdoton arvioida kovin syvällisesti. Rakennusvalvonnat ovat kuitenkin käytännön työssä havainneet jo nyt muutamia rakentamisen laatuun vaikuttavia asiakokonaisuuksia, joissa on tapahtunut selkeitä muutoksia aikaisempaan verrattuna. Näistä merkittävin kokonaisuus liittyy suunnittelijoiden ja vastaavien työnjohtajien pätevyysvaatimuksia koskevaan uuteen sääntelyyn rakentamislaissa.

Suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyysvaatimukset

Aikaisemmassa maankäyttö- ja rakennuslaissa tavanomaisen rakennuskohteen suunnittelijoilta ja työnjohtajilta edellytettiin tietyn koulutuksen lisäksi tietty määrä kokemusta kyseiseltä suunnittelu-/työnjohtoalalta ennen kuin henkilö voi itsenäisesti toimia suunnitelmasta

Osoite
Kettutie 2
00800 Helsinki

Puhelin
(09) 323 2223
Y-tunnus 0221217-0

Pankit
Danske Bank FI78 8000 1001 2836 06

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/550d04d2-01c5-46de-a3c2-19e42757891a
visma sign
www.vismasign.com

vastaavana suunnittelijana tai rakentamisesta vastaavana työnjohtajana. Uudesta rakentamislaista poistettiin tavanomaisen rakennuskohteen suunnittelijoita ja rakentamisen työnjohtajia koskeva vaatimus työkokemuksesta. Tavanomainen rakennuskohde tarkoittaa tyypillisimmin omakotitaloa, paritaloa tai joissain tapauksissa rivitaloa.

Kokemusedellytystä koskevaa muutosta ei kuitenkaan ole huomioitu kyseisiä tutkintoja koskevissa opetussuunnitelmissa. Ammattiin valmistavissa koulutuksissa on yleisenä trendinä ollut jo jonkin aikaa, että oppilaitoksessa opetetaan teoria mutta käytännössä oppi varsinaiseen työhön saadaan itse työssä sekä opiskelujen aikana että varsinkin opintojen päättymisen jälkeen työelämässä. Tämä menetelmä toimii erittäin hyvin silloin, kun vastavalmistunut henkilö saa lopullisen opin käytännön työhön jonkun ammattilaisen ohjauksessa ja valvonnan alaisena, ennen kuin voi itse toimia omissa nimissään esimerkiksi vastuullisena suunnittelijana tai työnjohtajana. Rakentamislain muutos on aiheuttanut sen, että vastavalmistuneet opiskelevat ammattinsa käytännön taitoja yrityksen ja erehdyksen kautta itsenäisesti siten, että ”harjoituskappaleina” ovat tavallisten ihmisten asunnot.

Rakentamislain säätämisessä on tehty selkeä valinta, että vastavalmistuneiden insinöörien ja arkkitehtien pitää päästä mahdollisimman nopeasti itsenäiseen työhön. Tämän valinnan yhteydessä pitäisi samalla kyseisten alojen koulutusta kehittää niin, että vastavalmistuneilla myös olisi tosiasiassa riittävä osaaminen ja riittävät taidot itsenäisesti ratkaista rakentamiseen liittyviä ongelmatilanteita. Eri rakennusvalvonnoissa on jo nyt ollut enenevässä määrin nähtävissä, että vastavalmistuneilla insinööreillä ja arkkitehdeillä ei kaikilla ole riittävää käsitystä esimerkiksi rakennussuunnitelmien laatimisesta. Muun muassa suunnitelmissa esitettävät korkeuskäyrät tai suunniteltavan rakennuksen hahmottaminen osaksi ympäröivää rakennettua ympäristöä on osoittautunut haastavaksi. Nämä kaikki haasteet vaikuttavat suoraan rakentamisen laatuun, koska lähtökohtaisesti suunnittelijalla tulisi olla riittävä ymmärrys esimerkiksi maaston korkeusvaihtelujen vaikutuksesta suunnittelun lähtökohtiin. Tavanomaisissa rakennuskohteissa lisää osaamista tarvittaisiin erityisesti turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvissä asioissa.

Rakennustarkastusyhdistys RTY on huolissaan myös suunnittelijoiden/työnjohtajien pätevyyksien myöntämisen vaihtelevista käytännöistä. Rakentamislain myötä rakennusvalvontojen tehtäviin ei enää kuulu tarkistaa suunnittelijan ja työnjohtajien pätevyyttä, eli koulutuksen ja kokemuksen riittävyyttä, vaan tämän tekevät erilliset, ympäristöministeriön hyväksymät pätevyyden toteamiseen hyväksynnän saaneet toimijat. Nämä toimijat myöntävät yksittäisille henkilöille hakemuksesta pätevyystodistuksen, jonka perusteella rakennusvalvonnat hyväksyvät henkilön suunnittelu- tai työnjohtotehtävään. Ympäristöministeriön tehtävänä on valvoa näiden toimijoiden toimintaa pätevyyksien hyväksynnässä.

Pätevyyksien hyväksyntämenettely on osoittautunut eri toimijoilla kovin eritasoiseksi: Esimerkiksi FISE Oy:llä on jo vanhastaan monijäseniset lautakunnat, jotka arvioivat pätevyystodistusta hakevien henkilöiden pätevyyttä hakemaansa pätevyysluokkaan (tavanomainen, vaativa, erittäin vaativa, poikkeuksellisen vaativa). Valtaosalla uusista toimijoista taas saattaa olla yksi tai kaksi henkilöä, jotka arvioivat samoja pätevyyksiä. RTY on huolissaan siitä, ovatko kaikki pätevyystodistukset yhtä hyvin arvioituja ja minkälaiset mahdollisuudet eri toimijoilla on tosiasiassa arvioida hakemuksia ja niissä eritettyjä perusteluja. Pätevyystodistusten hyväksynnällä on suora vaikutus rakentamisen laatuun, koska rakennusvalvontojen tehtävänä ei ole enää lainmuutoksen jälkeen arvioida henkilön pätevyyttä erikseen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/550d04d2-01c5-46de-a3c2-19e42757891a
visma sign
www.vismasign.com

Lain voimaantulon jälkeen uuden menettelyn soveltamisen alkuvaiheessa olisi syytä panostaa asian valvontaan, jotta alalle ei vahingossa pääse pesiytymään riittämättömiä tai virheellisiä käytäntöjä, vaikka vain siitä syystä, että asiat ymmärretään eri toimijoiden kesken eri tavalla. Rakennustarkastusyhdistys on kuitenkin huolissaan ympäristöministeriön valvontaan osoitettujen resurssien riittävyydestä. Tässä yhteydessä rakennusvalvonnat ovat myös epätietoisia siitä, tulisiko niiden ja millä tavalla, puuttua epäpätevien henkilöiden toimintaan tilanteessa, jossa henkilölle on kuitenkin myönnetty pätevyystodistus.

Luvan tarpeen keventäminen

Rakennustarkastusyhdistyksen käsityksen mukaan rakennusvalvonnat ovat yksittäisiä tapauksia tulkitessaan noudattaneet kiitettävästi rakentamislain henkeä luvan tarpeen keventämisestä. Rakentamislain tulkinnanvaraiset kirjaukset erityisesti korjausrakentamisesta (rakentamislaki 42.3 §) ovat vielä lain soveltamisen alkuvaiheessa vieneet paljon rakennusvalvontojen resurssia, kun luvanvaraisuudesta on tehty yhtenäisiä tulkintoja muun muassa rakennusvalvontojen ja alan toimijoiden yhteisessä TopTen-verkostossa. Kuntien heikkenevät resurssit huomioon ottaen olisi suotavaa, että lainsäätäjä rahoittaisi jollain tavalla sitä ylimääräistä työtä, jota epäselvä ja tulkinnanvarainen lainsäädäntö aiheuttaa.

Tulkinnat tulevat kuitenkin ajan kanssa selkeytymään ja tällöin rakennusvalvontojen resurssia tulee vapautumaan vielä nykyistä enemmän suurten rakennuskohteiden valvontaan, mikä on ollut yksi lain tavoitteista. Rakennusvalvontojen resurssien ohjaaminen isoihin kohteisiin tulee jatkossa osaltaan parantamaan rakentamisen laatua. Toisaalta nyt jo on ollut nähtävissä, että luvanvaraisuuden ulkopuolelle jääviä rakennuksia (esim. alle 30 m2:n suuruiset saunarakennukset) toteutetaan usein määräysten vastaisesti joko tietämättömyyttään tai piittaamattomuudesta. Ilmiö ei paranna rakentamisen laatua mutta on ollut tietynlainen valinta lainvalmistelussa ja lain säätämisessä.

Edellytys rakentamisen valvonnan ja vastuiden selkeytymiselle

Rakentamislaissa on yhteensä yli 60 pykälää, jossa on määritelty tehtäviä rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Käytännössä näissä kaikissa lainkohdissa kysymys on siitä, että kyseisestä tehtävästä vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä. Rakennushankkeeseen ryhtyvät ovat pääosin maallikoita, joilla vain kenties satunnaisesti on rakennusalan asiantuntemusta (esim. omakotitalojen rakentajat tai asunto-osakeyhtiöt). Rakentamislain lähtökohta on, että rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on hankkia itselleen riittävät asiantuntijat toteuttamaan haluamansa rakennushanke. Kuitenkin esimerkiksi vastaavat työnjohtajat ovat usein sopimussuhteessa urakoitsijaan, jolloin vastaava työnjohtaja ei välttämättä huolehdi rakennushankkeeseen ryhtyvän eduista. Rakentamislaissa vastuu rakennushankkeen toteuttamisesta määräystenmukaisesti on aikaisempaa selkeämmin rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Siinä mielessä vastuun kohdistumista on selkeytetty mutta paikoitellen on syytä kysyä, kohdistuuko vastuu oikealla tavalla. Valittu sääntely ei myöskään välttämättä edistä rakentamisen laatua.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/550d04d2-01c5-46de-a3c2-19e42757891a
visma sign
www.vismasign.com

Rakentamislaissa on ensimmäistä kertaa mainittu selkeästi, että rakennusvalvonta ei vastaa rakentamisen laadusta (rakentamislaki 102 §). Tämä maininta selkeyttää osaltaan vastuita. Erityisesti pientalorakentajien keskuudessa on toisinaan esiintynyt näkemyksiä, että rakennushanke on hyvin suunniteltu ja toteutettu, kunhan ”rakennusvalvonta on tarkastanut suunnitelmat”. Rakennusvalvontaviranomainen ei kuitenkaan esimerkiksi hyväksy erityissuunnitelmia, vaan niiden läpikäynti on ollut pistokokeenomaista jo aikaisemminkin.

Rakentamislaissa on säädetty uudella tavalla, että rakentamishankkeen osapuolten on tehtävä yhteistyötä rakentamisen laadun parantamiseksi ja luotava edellytykset rakentamishankkeen laadukkaalle toteuttamiselle (rakentamislaki 98 §). Tämä on hyvä tavoite, mutta jäänee vaille todellista vaikutusta niissä tilanteissa, joissa laadun varmistamiselle juuri olisi erityistä tarvetta. Näitä tilanteita ovat ne samat tavanomaisen vaativuustason hankkeet, joissa edellä kerrotulla tavalla ammattilaisten pätevyysvaatimuksia on rakentamislailla kevennetty. Erityisesti suurten kaupunkien ulkopuolella on tilanteita, joissa rakennushankkeeseen ryhtyvä, suunnittelija, urakoitsija ja vastaava työnjohtaja voivat olla yksi ja sama henkilö. Kun yhtälöön lisätään tämän saman tahon konkurssi talokaupan toteutumisen jälkeen, voidaan todeta, että lain 98 §:n kirjauksilla liene ollut kovin paljon vaikutusta rakentamisen laatuun.

Muita huomioita

Rakentamislaissa on annettu useassa kohdassa asetuksenantovaltuus mutta asetuksia on annettu toistaiseksi kovin vähän, arvattavasti valmisteluresurssien niukkuuden vuoksi. Rakentamisen laadun turvaamiseksi lakiin olisi syytä lisätä laadunvarmistusselvitystä koskeva asetuksenantovaltuus etenkin, koska rakentamislaissa laadunvarmistusselvityksen edellyttäminen on erittäin vaativissa ja poikkeuksellisen vaativissa hankkeissa pakollista. Nykyisellä menettelyllä käytännöt rakentamisen laadun toteamisesta jäävät vaihteleviksi.

Arvioitaessa rakentamisen laatua, kannattaa yhtenä näkökulmana tarkastella myös rakentamislupaprosessin laadukkuutta, koska lupaprosessin tulisi olla väline rakentamisen laadun varmistamiseen. Rakentamislain säätämisen yhteydessä muutoksenhakumenettelyä muutettiin muun muassa oikaisuvaatimusaikaa pidentämällä ja päätöksenantotapaa muuttamalla (poistettiin julkipano). Oikaisumenettelyä koskeva muutos on kenties ollut välttämätön lakiteknisistä syistä, mutta samalla luotiin lisää byrokratiaa rakentamislupamenettelyyn. Rakentamislain myötä kaikkien lupapäätösten valitusaika piteni 14 vuorokaudesta 30 vuorokauteen ja muutos aiheutti tarpeen hakea lähes kaikkiin rakentamishankkeisiin ennalta-aloitusoikeutta (rakentamislaki 78 §). Kun samassa muutoksessa vielä esimerkiksi energiakaivojen luvanvaraisuus säädettiin pakolliseksi kaikkialla, muutos lisäsi huomattavan määrän hallinnollista työtä rakennusvalvonnoissa.

Rakentamislakiin tehtiin samanaikaisesti useita muutoksia, joiden yhteisvaikutuksia erityisesti rakentamisen laatuun ei ehditty selvittää riittävästi. Yksi konkreettinen esimerkki muutosten yhteisvaikutuksista on edellä esitetty suunnittelijoiden/työnjohtajien pätevyysvaatimusten keventäminen yhdistettynä pätevyyden toteamismenettelyn vaihtelevuuteen ja rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuun lisäämiseen. Tällaiset yhteisvaikutukset eivät ole omiaan ainakaan parantamaan rakentamisen laatua pitkällä aikavälillä.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/550d04d2-01c5-46de-a3c2-19e42757891a
visma sign
www.vismasign.com

Lopuksi

Aiemmin todetun mukaisesti vielä on liian aikaista arvioida, onko uudella rakentamislailla pystytty selkeästi parantamaan rakentamisen ja rakennusten käytön laatua ja onko uusi sääntely tosiasiassa selkeyttänyt rakentamisen valvontaa ja vastuita. Asiaa on syytä tarkkailla erilaisilla määräajoin tehtävillä selvityksillä. Todelliset vaikutukset rakentamisen laatuun saadaan selville kenties 10 vuoden kuluttua. Asian selvittämiseksi tulisi seurata esimerkiksi rakennusvirheriitojen määrän kasvua ja päätösten laadun muutoksia, erilaisia tulipaloihin liittyviä tilastoja, naapuririitojen lisääntymistä ja ylipäätään tuomioistuimissa käsiteltävien, rakentamista koskevien riitojen määrän ja laadun kehitystä. Hyvinä tiedon tuottajina voisivat toimia muun muassa kuluttaja-asiamiehen sekä eri vakuutuslaitosten tilastot.

Turussa 26.9.2025

Leena Salmelainen
puheenjohtaja
Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.

Tero Jelekäinen
varapuheenjohtaja
Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/550d04d2-01c5-46de-a3c2-19e42757891a
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

LEENA KAARINA SALMELAINEN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.
8af353e1-78ed-48b1-881f-38333bd8a6af - 2025-09-29 10:34:45 UTC +03:00
BankID / MobileID - cb3e1d87-93b3-4347-ba0b-83cd51bbc3df - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

TERO TAPANI JELEKÄINEN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.
a9c82988-47ea-4848-b0d1-e32cbf6eccbb - 2025-09-29 11:54:16 UTC +03:00
BankID / MobileID - 8e3c21e8-18ca-4a3d-a8ef-47ff5e4a1bfe - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende