Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

K 1/2025 vp Hallituksen vuosikertomus

2024

Tarkastusvaliokunta

30.9.2025

Mikko Somersalmi

Yleisiä kannanottoja rakentamisen laatuun

- *"Eduskunta edellyttää, että rakentamisen ja rakennusten käytön laatua selkeästi parannetaan sekä valvontaa ja vastuita selkeytetään."*
  - Olennaista laadun kehittämisessä on nimenomaan elinkaaren aikainen laatu ja työn lopputuloksen laatu, ei prosessilaatu
  - Osapuolten vastuiden selkeys tärkein lopputuloksen laatuun vaikuttava tekijä

- Puutteet rakennusten käytön laadussa päätyvät lopulta rakennusten käyttäjien eli esimerkiksi asukkaiden kustannuksiksi sekä kasvattavat jo ennestään mittavaa rakennuskannan korjausvelkaa, joka viimeisimmän ROTI- raportin (Rakennetun omaisuuden tila) mukaan oli 94 miljardia euroa vuonna 2023.

- Rakennuskannan käytön laadun kehittämiseksi korjausrakentamishankkeiden määrä on olennainen tekijä.
  - Hankkeiden käynnistymiseen vaikuttavat hankkeiden kokonaiskustannukset. Korjausrakentamiseen kohdistuva sääntelytaakka muodostaa yhden olennaisen osan hankkeen kokonaiskustannuksista.

Rakli

Rakentamislaki ja rakentamisen sekä rakennusten käytön laatu

Korjausrakentamisen kehittämistä tukevat ja kustannuskehitystä hillitsevät lain kohdat:

- Tilojen kiertotaloutta tukevat kohdat rakentamislaissa (mm. 57 §:n lisäys käyttötarkoituksenmuutoksista)
- Purkamisluvan edellytykset (56 §)
- Lupakäytänteiden sujuvoittaminen ja rakennusvalvonnan käsittelyaikatakuu
- Valituskäytänteitä koskevat uudistukset

Rakentamislain haasteet korjausrakentamisen määrille ja rakennuskannan kehittämiselle:

- Korjausrakentamisen kustannuksia nostavat useat laista tulevat uudet velvoitteet

Rakentamislaki ja rakentamisen laatu

- Päävastuullisen toteuttajan vastuussa ajatus oli oikea, vastuita uudistamalla parempaa laatua
- Laadunvarmistusselvitykset eivät varmista rakentamisen laatua
- Pätevyyksien toteamisen ”tasalaatuisuus”

Rakli

Näkemyksiä keinoista rakentamisen ja rakennusten käytön laadun kehittämiseen

Rakennusten käytön laatu:

- Varmistetaan että korjausrakentamishankkeiden kustannukset eivät kasva säädösten vaikutuksesta. Konkreettinen tehtävä tulee osoittaa vastuulliselle ministeriölle.
- Tukemalla ja kehittämällä tilojen kiertotaloutta edistäviä säädöksiä, joista rakentamislain pykälän 57 kiertotaloutta tukeva kirjaus on erinomainen esimerkki. Oleellista on varmistaa, että säädökset menevät myös käytänteisiin.
- Varmistetaan, että rakentamislain lupien myöntämisen sujuvuutta tukevat kohdat myös siirtyvät paikallisten viranomaisten käytänteisiin.
- Varmistetaan, että EU-säädökset, kuten rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, toimeenpannaan kansalliset intressit ja kustannustehokkuus huomioiden.
- Seuraamalla korjausrakentamisen kustannusten kehittymistä, pidättäytymällä säätämästä uusia kustannuksia nostavia vaatimuksia sekä reagoimalla säädösmuutoksin markkinassa mahdollisesti ilmeneviin ongelmiin.

Rakentamisen laadun osalta tulee eduskunnan 2019 kannanoton mukaisesti jatkaa ajatusta rakentamisen vastuiden selkeyttämisestä.

- Pidättäydytään tuomasta säädösvaatimuksina rakennushankkeeseen uusia vastuiden selkeyttä sekoittavia osapuolia tai selvitysvelvoitteita.

Rakli

Terveet tilat 2028 - ohjelma

- Ohjelman on luonut ymmärryksen kuntien kiinteistökantaan liittyvistä ongelmista sekä kehittänyt toimintamallin, jolla on ollut positiivinen vaikutus kaupunkien ja kuntien omistamien rakennusten terveellisyyteen ja käyttäjien hyvinvointiin.
- Ohjelman yhteydessä perustettu kuntien sisäilmaverkosto jatkaa kuntien yhteistyötä sisäilma-asioissa sekä varmistaa osaamisen kehittämistä ja hyvien käytäntöjen jakamista.
- Terveet tilat 2028 -ohjelma on myös laajemmin lisännyt kiinteistönomistajien ymmärrystä sisäilmasto-ongelmien moninaisista näkökulmista, ja ohjelmassa tuotettu aineisto on ollut hyödyllistä myös yksityisen puolen ammattimaisille kiinteistönomistajille.
- Toimintamallin ja osaamisen jakaminen laajemmin Suomen kuntiin olisi nähdäksemme edelleen tarpeellista.
  - Toimintamallin käyttöönottoa kunnissa tulisi selvittää ja tarvittaessa tukea esimerkiksi erillisen hankkeen muodossa lähivuosien aikana.

Rakli

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kiitos!

