

18.8.2020

Ympäristöministeriö,  
Kirsi Martinkauppi

Aihe:

**MRL – uudistus, ehdotuksia rakentamisen vastuiden alustavista pykäläluonnoksista**

Alla on esitelty RAKLIN näkemyksiä rakentamisen vastuiden uudistamisen vaihtoehdoista. Esitettyjä vaihtoehtoja on kommentoitu RAKLIN rakentamisen vastuiden uudistamisen päälinjausten kautta.

**RAKLIN päälinjaukset:**

- Laissa vastuu olennaisista teknisistä vaatimuksista tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän ohella olla myös muilla hankkeen osapuolilla
- Jokaisen tulee vastata tekemisistään rakennushankkeen prosessissa. Toimiva vastuuketju on keskeisin mahdollisuus kohottaa laatua, eivät pirstaloituneet yksittäisiin rakentamisen vaiheisiin tai asiakokonaisuuksiin kohdistuvat lisäresurssit
- Vallan ja vastuun pitää olla tasapainossa – vastuu vain niistä asioista, joihin on mahdollisuus vaikuttaa
- Vastuukirjaukset eivät saa estää nykyisten eikä uusien toteutusmuotojen käyttöä
- Mahdollisuus kehittää uusia malleja ja innovoida
- Eivät saa rajoittaa rakennushankkeeseen ryhtyvän sopimusvapautta

Esitetyt kommentit viety FountainPark – kommentointijärjestelmään osittain tiivistettynä järjestelmän vastauskenttien merkkirajoitusten vuoksi.

**RAKLIN näkemys vaihtoehdosta 1**

Lain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuudeksi jäisi varmistaa, että hankkeeseen nimetyillä olisi riittävät edellytykset hankkeen toteutukseen ja lisäksi varmistaa, että hankkeelle on varattu riittävä rakentamisaika. Tätä voi pitää radikaalina ja uudistushenkisenä ajatuksena suhteessa nykyiseen vastuiden jakautumiseen, mutta käytännössä malli siirtäisi nykyistä hankkeeseen ryhtyvän vastuuta ja valtaa uudelle taholle jättäen muiden toimijoiden vastuusuhteet ennalleen eli ehdotus jättäisi puuttumatta esimerkiksi suunnittelupuolen vastuiden kehittämiseen.

18.8.2020

Hyvää vaihtoehdossa olisi lain vaatimus 5 vuoden takuuajasta, joskin takuun sisältö jää epäselväksi. Rakentamisen laadun yleinen parantaminen vaatii pidempiä takuu-/vastuuajoja suhteessa nykyisiin käytänteisiin. Ilman laista tulevaa pakkoa koko markkinaa koskeva muutos asian osalta on hyvin hidas. Sopimuksissa voidaan kuitenkin edelleen sopia lainmukaisesta 5 vuotta pidemmästä takuuajasta ja laajemmasta takuun sisällöstä.

Vaihtoehto toisi mukanaan riskin urakkamuotojen ja sopimusvapauden kaventumisesta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta riskinä on tilanne, jossa päätösvalta hankkeen sisällöstä kaventuu merkittävästi.

Esitettyyn vaihtoehtoon 1 on lisäksi tuotu rakentamismarkkinoiden ja -kustannusten nousun näkökulmasta vaikeita elementtejä, kuten valtion lupa- ja valvontaviraston ylläpitämä rekisteri päävastuullisille toteuttajille sekä erityisten tärkeiden työvaiheiden näyttökokeet. Vaihtoehdon 1 osalta on perusteluissa pohdittu kuinka pakottavaksi tuotu 5 vuoden takuu-aika vaikuttaisi rakennuttamisen kustannuksiin, mutta jätetty huomioimatta kuinka paljon edellä mainitut rekisterit ja niiden myötä automaattisesti syntyvä kilpailun rajoittaminen vaikuttaisivat kustannuksiin.

Ongelmallinen on lisäksi halu puuttua hankkeen toteutusaikaan lainsäädännöllä. Hankkeissa ei ole mahdollista riidattomasti kirjata, mikä on riittävä rakennusaika erilaisiin hankkeisiin varsinkin, kun rakentamisen tavat kehittyvät jatkuvasti. Lisäksi on huomattava, että rakentamisen tuottavuuskehitys on ollut erittäin vähäistä viimeisten vuosikymmenien aikana. Laadun kannalta katsottuna haaste ei ole hankkeeseen varattu aika vaan se, miten aika käytetään. Mikään aika ei riitä, jos tekeminen suunnitellaan huonosti. Heikon tuottavuuskehityksen jatkamiselle ei saa antaa mandaattia laadun parantamisen varjolla.

### **RAKLIn näkemys vaihtoehdosta 2:**

Vaihtoehto 2 on pitkälti vaihtoehdon 1 muunnos, jossa kaikesta voi kuitenkin sopia toisin. Hyvänä puolena vaihtoehdossa 2 voi nähdä kilpailua rajoittavien urakoitsijarekistereiden ja näyttökokeiden puuttumisen.

Haasteena vaihtoehdon 2 osalta on kuitenkin, että muutos nykytilanteen lain mukaisiin vastuisiin ja vastuuajojen käytäntöihin voisi olla minimaalinen, kun kaikesta voisi kuitenkin sopia toisin. Haasteena on lisäksi, ettei vaihtoehto 2 muuta muiden osapuolten kuin päävastuullisen toteuttajan vastuiden jakautumista, jolloin osapuolten vastuut jäävät nykylain mukaiselle tasolle.

### **RAKLIn näkemys vaihtoehdosta 3:**

Vaihtoehto 3 toteuttaa RAKLIn ajatusta kohdennetusta vastuusta eli vastuu olennaisten teknisten vaatimusten osalta kohdistuu siihen, mihin kullakin hankkeen osapuolella on mahdollisuuksia vaikuttaa. Samalla vastuu menisi läpi koko hankeketjun kohdistuen olennaisiin teknisiin vaatimuksiin. Nähdäksemme vaihtoehto 3 säilyttäisi toteutusmuotojen vapauden nykyisen kaltaisena ja parantaisi rakentamisen laatua tuomalla viiden vuoden vastuun koko hankeketjuun sopimusvelvollisuuksien mukaisesti. Vaihtoehdossa

18.8.2020

3 voidaan tarpeen mukaan sopia vastuun jakamisesta lain säännöksiä täydentävästi kuhunkin hankkeeseen sopivalla tavalla.

Näemme lisäksi, että vaihtoehto 3 olisi esitetyistä vaihtoehtoista kustannustehokkain tapa parantaa rakentamisen laatua vastuiden kautta, koska periaate jokaisen vastuuta suoritusensa osalta vähentäisi painetta erilaisten laadunvalvontaresurssien lisääntymiseen hankkeiden osalta.

Vaihtoehdossa 3 on selkeää muutosta nykytilaan myös siinä, että sekä päätoteuttajalla hankkeen rakennustyön toteutuksen osalta että uudella sääntelyllä pääsuunnittelupalvelun tarjoajasta hankkeen suunnittelutyön osalta olisi kyseisten kokonaisuuksien osalta yhteensovittamisesta vastuu. Pääsuunnittelijan roolissa toimivalle ei nykyisin puitteissa toteudu vastuu hankkeen suunnitelmien yhteensovittamisesta.

Pääsuunnittelijaa koskevaa pykäläehdotusta olisikin hyvä tarkentaa ajatuksella siitä, että pääsuunnittelija vastaa paitsi nyt pykäläehdotuksessa mainitun rakentamisen suunnittelun kokonaisuudesta myös suunnittelun ja suunnitelmien yhteensovittamisesta.

Hyvää on myös, että vastuu sidottaisiin vahvemmin suunnitteluorganisaatioihin uuden pääsuunnittelupalvelun tarjoajan roolin kautta. Vaihtoehdoissa 1 ja 2 vastuu suunnittelun kokonaisuudesta on päätoteuttajalla, joka on riski tilaajan sopimusvapauden ja kustannusten lisääntymisen näkökulmasta.

Lisäksi päätoteuttajan vastuu suoritusvelvollisuuksien yhteensovittamisesta rakennustyömaalla luo päätoteuttajalle intressin olla aktiivinen työmaan eri osapuoliin.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu olennaisista teknisistä vaatimuksista esitetään ristiriitaisesti pykäläluonnoksessa ja pykälän perusteluissa. Pykäläluonnoksen mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvällä olisi nykyistä lakia kevyempi huolehtimisvelvollisuus, kuten vaihtoehdoissa 1 ja 2. Perusteluosueuden mukaan lopullinen vastuu rakennushankkeen toteutuksesta olisi lain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvällä, kuten nykyäänkin.

Kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa on käsittääksemme tarkennettavaa muun muassa takuun ja vastuun käsitteiden sekä kohdistumisen osalta.

Jatkossa olisi selvitettävä vaihtoehdon 3 vaikutukset rakennushankkeiden kustannusten määräytymiseen ja tarkennettava olennaisten teknisten vaatimusten kokonaisuus verrattuna nykyisen lain sisältöön. Olisi syytä ottaa huomioon olennaisten teknisten vaatimusten aiheuttamien vastuiden kokonaisuuksien vaikutukset markkinatilanteeseen ja kilpailun rajoittuminen pitkällä aikavälillä. Selvityksissä olisi lisäksi otettava huomioon, miten luotaisiin toimivat vakuutusmarkkinat kattamaan 5 vuoden vastuu aika.

### **RAKLI:n näkemys kysymykseen valvojan vastuun säätämisestä**

Emme näe tarpeellisena valvojan sääntelyn lisäämisestä lakiin, koska laadunvalvonnan määrää hankkeissa halutaan säätää hankekohtaisesti. Valvojan vastuun kirjaaminen lakiin saattaa lisäksi luoda epäselvyyttä

18.8.2020

vastuun kohdentumiseen, esimerkiksi päätoteuttajan ja valvojan välisessä suhteessa. Laki mahdollistaisi kuitenkin edelleen valvontasopimusten tekemisen.

RAKLI ry



Mikko Somersalmi  
Tekninen johtaja