

Antti Salonen

Kommentit rakentamisen vastuita koskevista alustavista pykäläluonnoksista ja niiden perusteluista

Kuntaliitto kiittää mahdollisuudesta kommentoida maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä valmistuneita rakentamisen vastuita koskevia alustavia pykäläluonnoksia ja niiden perusteluja.

Toteutusvastuu ja takuuaja

Kommentoitavana olevissa pykäläluonnoksissa on esitetty vaihtoehtoisia tapoja säätää rakentamisen toteutusvastuusta, sen kohdentumisesta sekä siihen liittyvistä vastuu- ja takuuajoista rakentamisen laadun edistämiseksi. Rakentamiseen liittyvästä toteutusvastuusta sekä eri toimijoiden vastuun selkeästä määrittelystä säättäminen voivat lähtökohtaisesti edistää laadukkaampaa rakentamista ja vastuiden tehokkaampaa toteutumista virhetilanteissa. Esitetty rakennustöiden toteutusta koskeva pakottava viiden vuoden vähimmäistakuuajan voidaan myös katsoa osaltaan edistävän laadukkaampaa rakentamista ja mahdollistavan myös luonteeltaan pidemmän ajan kuluessa todettavien rakennusvirheiden havaitsemisen takuuajan puitteissa. Esitetyistä vaihtoehdoista mallin, jossa vastuusta voidaan sopia toisin, ei voitane katsoa toimivan yhtä tehokkaasti edellä mainittujen vaikutusten ja tavoitteiden saavuttamisessa.

Sääntely maankäyttö- ja rakennuslaissa

Toteutusvastuuta koskevien säännösten ottamista osaksi nimenomaisesti maankäyttö- ja rakennuslakia on syytä arvioida kriittisesti ainakin siltä osin, kuin kyse olisi rakennushankkeen osapuolten yksityisoikeudellisiin oikeussuhteisiin vaikuttavista säännöksistä. Rakennushankkeen osapuolten välisten vastuusuhteiden, kuten takuuajojen, sääntelyä voidaan pitää nykyisen lain vastuusäännösten ja systematiikan näkökulmasta vieraana. Mahdollisen rakennushankkeen osapuolten välisiä yksityisoikeudellisia suhteita koskevan ja osapuolten sopimusvapautta rajoittavan sääntelyn toteuttamista erillään maankäyttö- ja rakennuslaista voitaisiin pitää lain-säädännön selkeyden kannalta perusteltuna.

Vaikutukset rakentamiseen ja viranomaistoimintaan

Mahdollisten uuden tyyppisten vastuusäännösten osalta on kiinnitettävä huomiota niiden yhteensopivuuteen maankäyttö- ja rakennuslain systematiikan sekä muiden vastuita koskevien säännösten kanssa, jotta mahdolliset vastuita koskevat päällekkäisyydet, epäsuhtaisuudet ja epäselvyydet vältetään. Sääntelyratkaisut eivät saa



johtaa tilanteisiin, joissa rakennusvalvontaviranomainen joutuu menettelyissään ottamaan kantaa tai selvittämään rakennushankkeen osapuolten välisiä oikeussuhteita ja vastuukysymyksiä, mikä olisi omiaan hidastamaan viranomaismenettelyjä sekä kaventamaan rakennusvalvonnan ydintehtäviin käytettävissä olevia resursseja. Valmistelussa on kokonaisuudessaan syytä huolellisesti arvioida ehdotettavan sääntelyn välilliset ja välittömät vaikutukset niin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin prosesseihin, viranomaistoimintaan kuin laajemmin rakennusalalla käytettäviin toimintamalleihin ja sopimusratkaisuihin (esim. erilaisten urakkamuotojen käytettävyyden rajoitus).

Valvojasta ja pääsuunnittelupalvelun tarjoajasta säättäminen

Pykäläehdotuksiin sisältyy toteutusvastuuseen liittyvien tahojen määrittelyn lisäksi pykäläehdotukset valvojaan ja pääsuunnittelupalvelun tarjoajaan liittyen. Uusien roolien, tehtävien ja toimintojen määrittelyyn ja tuomiseen maankäyttö- ja rakennuslain sääntelyn piiriin on syytä suhtautua varauksella, ellei sääntelyllä ole saavutettavissa merkittäviä hyötyjä. Sääntelyalan laajentamiseen liittyvät riskit mm. toiminnan muotojen tarpeettomasta rajoittamisesta, byrokratian lisäämisestä sekä menettelyiden ja viranomaistoiminnan tarpeettomasta kuormittamisesta. Tällaiselle uudelle sääntelylle tulisi olla eriteltävissä selkeät ja saavutettavissa olevat hyödyt ja tavoitteet suhteessa edellä mainittuihin riskeihin.