

**CLICK OR TAP HERE TO ENTER TEXT.**

Click or tap here to enter text.

## PERUSTELUT

### VAIHTOEHDOT 1 JA 2:

#### 1 Säännöskohtaiset perustelut

x §. *Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus.* Säännöksessä esitetään rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta kavennettavaksi siten, että vastuu kohdistuisi kelpoisuusvaatimukset täyttävien suunnittelijoiden palkkaamisen sekä sen varmistamiseen, että muutkin rakennushankkeessa toimivat tahot ovat tehtäviensä tasalla. Rakennushankkeen muilla toimijoilla tarkoitettaisiin lähinnä rakennustyötä tekeviä henkilöitä. Lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyvällä pitäisi olla rakennushankkeen vaativuuden kannalta tarvittavat edellytykset hankkeen toteuttamiseen. Hankkeen vaativuudesta säädettäisiin x §:ssä. Tarvittavia edellytyksiä rakennushankkeen toteuttamiseksi olisivat jatkossakin muun muassa osaamiseen liittyvät resurssit. Myös riittävä aika niin suunnitteluun kuin toteutukseenkin kuuluu olennaisena tekijänä resursseihin.

Ennen rakennuslain niin sanottua ensimmäistä osauudistusta (557/1989) viranomaisen valvontatehtävä – ja sitä kautta vastuu – oli laajaa ja kaikenkattavaa. Osauudistuksessa viranomaisen valvonta- ja tarkastusvastuun rinnalle säädettiin rakennushankkeeseen ryhtyvälle vastuu huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta. Samalla viranomaisvalvonnan laajuus sovitettiin hankkeen laatuun ja laajuuteen sekä hakijan käytössä olevaan asiantuntemukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki kehitti näitä suhteutetun valvonnan periaatteita edelleen. Perusvastuu rakennushankkeesta säädettiin hankkeeseen ryhtyvälle (MRL 119 §). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen. Viranomaisen valvontatoimen lähtökohdaksi säädettiin yleinen etu (MRL 124 §). Suhteutetun valvonnan periaatteen mukaisesti viranomaiselle kuuluvan valvontatehtävän laajuus ja laatu määräytyvät rakennushankkeen vaativuuden, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemuksen ja ammattitaidon sekä muiden valvonnan tarpeeseen vaikuttavien seikkojen kautta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvälle säädetty vastuu on lähtökohtana toisaalta luonnollinen mutta samalla kritiikille altis. Rakennushankkeeseen ryhtyvien kirjo on suuri. Joukossa on kokeneita ammattirakennuttajia, jotka toteuttavat hankkeita päätyönään ja joilla on tukenaan usein suuren organisaation tuki. Vastapainona ovat niin sanotut kertarakennuttajat ja tavalliset asuinyhteisöt, joilla ei ole sen enempää rakennusalan koulutusta kuin kokemusta. Maallikkorakennuttajien hoitamien hankkeiden määrä on huomattava, varsinkin kun mukaan luetaan erilaiset korjaus- ja muutostyöt. Korjausrakentamisen volyymi on Suomessa jo suurempi kuin uudisrakentamisen. Uudisrakentamisessa yksittäisen ja pientalon ja lomarakennuksen rakentaminen on tyyppiesimerkki maallikkovetoisesta hankkeesta. Vaikka hankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuteen kuuluu, että hankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnohjat, ei kokematon hankkeeseen ryhtyvä välttämättä miellä rooliinsa, tai sitten esimerkiksi kustannusten minimoimiseksi tyytyy vähemmän osaaviin sopijakumppaneihin. Urakka- ja vastaavien sopimusten tekeminen vaatii myös ammattitaitoa, olkoonkin, että sopimuksissa usein käytetään vakioehtoja.

Erona nykyiseen huolehtimisvelvollisuuteen rakennushankkeeseen ryhtyvälle säädettäisiin velvollisuus varata kylliksi aikaa varsinaiseen rakentamiseen. Yksi suurimmista latuun liittyvistä

ongelmista on liian lyhyt rakentamisaika. Rakennuksen hyvän laadun ja siten pidemmän elinkaaren kannalta olisi hyvä kiinnittää huomiota siihen, että rakennustyö voidaan suorittaa sille varatussa ajassa.

x §. *Pääsuunnittelija.* Erityisen pääsuunnittelijan vaatimus oli maankäyttö- ja rakennuslaissa uutta verrattuna rakennuslakiin. Pääsuunnittelijalla tarkoitetaan rakennuksen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaavaa. Pääsuunnittelija on koordinaattori, eikä pääsuunnittelutehtävä itsessään ole suunnittelua sanan perinteisessä merkityksessä. Vaikka pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta, vastaa kulloisenkin suunnitelman laatinnut suunnittelija ko. suunnitelman sisällöstä. Pääsuunnittelija voi toimia pääsuunnittelutehtävän ohella samassa hankkeessa esimerkiksi rakennussuunnittelijana.

Pääsuunnittelijan rooli on vuosien myötä saatu vakiinnutettua. Pääsuunnittelijan tehtävät täsmennyvät asetustasolla. Sekä pääsuunnittelijan että vastaavan työnjohtajan tehtävistä säädetään valtioneuvoston asetuksella. Nykyinen asetus on annettu 12.3.2015.

Pääsuunnittelijan tehtävissä korostuvat paitsi vastuu siitä, että suunnitelma muodostaa toimivan kokonaisuuden ja täyttää sen laadulle asetettavat vaatimukset, myös vastuu suunnitelmien vaatimustenmukaisuudesta ja hyvästä rakentamistavasta. Niin ikään pääsuunnittelijan vastuusiin kuuluisi vastuu eri suunnitelmien yhteensovittamisesta sekä sovitun aikataulun toteutumisen seurannasta. Suunnittelutyölle olisi varattava sen vaatima aika. Luonnollista on, ettei vastuu ulotu toisten laatimien suunnitelmien yksityiskohtiin. Pääsuunnittelijan tulee kuitenkin varmistua, että hankkeessa mukana olevat suunnittelijat ovat perillä suunnitelmille asetettavista vaatimuksista ja niitä myös noudattavat. Maininnalla hyvästä rakentamistavasta halutaan muistuttaa siitä, että määräyksissä asetettava vaatimustaso kuvastaa kulloistakin vähimmäistasoa. Rakentamisen teknologian kehittyminen edellyttää, että määräysten lisäksi ollaan perillä käytännön kokemusten kautta saatavasta tiedosta ja osataan sitä myös hyödyntää. Yhteistyö hankkeeseen ryhtyvän kanssa on keskeistä.

x §. *Rakennussuunnittelija.* Rakennussuunnittelijasta tuli säännös lakiin vuonna 2014 (41/2014). Aiemmin rakennussuunnittelijasta oli mainintoja ympäristöministeriön asetuksen (RakMK osa A2, 2002) selostuksissa ja ohjeissa.

Tavallista on, että hankkeen pääsuunnittelija toimii myös saman hankkeen rakennussuunnittelijana. Rakennussuunnittelijalle kuuluu lupamenettelyssä tarvittavien pääpiirustusten laatiminen. Jos hankkeessa on useita rakennussuunnittelijoita, on suunnittelijoista yksi syytä nimetä vastaavaksi rakennussuunnittelijaksi.

Rakennussuunnittelijalla on oltava käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot. Jos luottamussuhde rakennussuunnittelijan ja hankkeeseen ryhtyvän kanssa ei toimi, on rakennussuunnitteluun kuuluvia tehtäviä vaikea hoitaa. Jos rakennussuunnittelija vaihtuu projektin aikana, on vaihdoksesta viipymättä informoitava lupaviranomaista.

On tavallista, että rakennustyön aikana suunnitelmiin tulee muutoksia. Rakennussuunnittelijan on päivitettävä laatimiinsa suunnitelmiin tiedot rakennustyön etenemisestä sekä tehdyt työnäikaiset muutokset, oli kysymyksessä suunnittelumalli tai tiedot koneluettavassa muodossa. Päävastuullisen toteuttajan on toimitettava tiedot rakennuskohteen etenemisestä sekä työmaalla tapahtuneista muutoksista rakennussuunnittelijalle. Suunnitelmasta poikkeamisesta rakennustyön aikana säädetään erikseen. Pakollisen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatiminen kuuluu rakennussuunnittelijan velvollisuuksiin oman suunnittelutehtävänsä kattamilta osin.

14 §. *Erityissuunnittelija.* Rakennussuunnittelijan lisäksi tarvitaan vähänkin suuremmissa hankkeissa yksi tai useampia erityissuunnittelijoita. Tyypillisiä erityissuunnittelijoita ovat rakennussuunnittelija, lvi- tai talotekniikkasuunnittelija sekä kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiden suunnittelija. Geotekninen suunnittelu sekä piha- ja maisemasuunnittelu ovat omia erityisaloja. Paloteknistä suunnittelua ja akustista suunnittelua varten tarvitaan myös enenevässä määrin oman erityisalan osaajia. Historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden kohteiden korjaus- ja muutoshankkeissa on usein tarpeen turvautua rakennushistorian erityisasiantuntijoihin.

Erityissuunnittelijan tehtävät ovat samankaltaisia kuin rakennussuunnittelijalle kuuluvat tehtävät, mutta tiettyyn spesifiin osaamisalueeseen keskittyvinä yleensä suppeampia. Hankkeesta riippuen erityissuunnittelu voi olla työmäärältänsä laajempikin kuin rakennussuunnittelu. Esimerkiksi maanalaisissa hankkeissa kalliotekninen suunnittelu voi olla koko projektin vaativin osa-alue. Erityissuunnittelu voi myös muodostaa niin laajan kokonaisuuden, että erityissuunnittelijasta joku on syytä nimetä kyseisen suunnittelun vastaavaksi erityissuunnittelijaksi. Tarvittaessa erityissuunnittelu voidaan rakennushankkeen luonteesta ja ominaisuuksista riippuen vastuuttaa lukuisille saman osa-alueen suunnittelijoille, joilta vaadittava kelpoisuus voi myös olla eritasoisista. Vastaavan erityissuunnittelijan tulee erityisesti huolehtia, että erillistehtävinä laaditut suunnitelman osat muodostavat keskenään toimivan kokonaisuuden.

**Erityissuunnittelijan on päivitettävä laatimiinsa suunnitelmiin tiedot rakennustyön etenemisestä sekä tehdyt työnaikaiset muutokset,** oli kysymyksessä suunnittelumalli tai tiedot koneluettavassa muodossa. Päävastuullisen toteuttajan on toimitettava tiedot rakennuskohteen etenemisestä sekä työmaalla tapahtuneista muutoksista erityissuunnittelijalle. Suunnitelmasta poikkeamisesta rakennustyön aikana säädetään erikseen.

Ympäristöministeriön lukuisissa asetuksissa on tarkentavia määräyksiä eri alojen erityissuunnittelijoista ja heille kuuluvista tehtävistä. Esimerkiksi rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen (1047/2017) 13 ja 19 §:ssä on määrätty erityissuunnittelijalle yksityiskohtaisia suunnittelutehtäviä. Valtaosassa Suomen rakentamismääräyskokoelmaan kuuluvista asetuksista on yleisesti säädetty, kuinka pääsuunnittelijan, erityissuunnittelijan ja rakennussuunnittelijan on tehtävänsä mukaisesti huolehdittava rakennuksen suunnittelussa kulloistenkin vaatimusten täyttämistä.

x §. *Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu.* Vastuu ja laatu kytkeytyvät yhteen. Rakentamisen laatuvirheet ja erilaiset vauriot ovat kustannusmielessä suuren luokan kysymys. Pelkäämään rakennusten kosteus- ja homevaurioista on arvioitu aiheutuvan terveyshaittakustannuksia 450 miljoonaa euroa vuositasolla. Kustannusrasitus jää valtaosin kannettavaksi julkisin varoin, jo pelkäämään siitä syytä, että suuri osa kosteusongelmallisista rakennuksista on julkisyhteisöjen suoraan tai välillisesti omistamia. Merkittäviä kosteus- ja homeongelmia kohdistuu tehtyjen arvioiden mukaan kuudesta kolmeentoista prosenttiin rakennetusta kerrosalasta.<sup>1</sup> Suurin vaurioiden esiintyvyys on hoitolaitoksissa ja pienin toimistoissa. Vastuun oikeudenmukaisella ja riittävällä kohdentamisella voidaan vähentää virheriskejä.

Rakentamisen viranomaisvalvonta ei ulotu seikkoihin, joiden sääntely perustuu muuhun kuin rakentamista koskevaan lainsäädäntöön. Erityisesti näin on laita yksityisoikeudellisten sopimusten ja vastaavien osalta. Toisaalta monissa yksityisoikeuteen ja sopimusvapauteen kuulu-

<sup>1</sup> Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012: Rakennusten kosteus- ja homeongelmat, s. 11.

vissa järjestelyissä viitataan rakentamiselle viranomaismääräysten kautta asetettiin vähimmäisvaatimuksiin. Sopimusvapauden ja sopimuksiin perustuvan vastuun rinnalla on myös pakottavaa lainsäädäntöä, jolla turvataan asunnon ja kiinteistön ostajan asemaa.<sup>2</sup>

Suunnittelutehtävä perustuu toimeksiantosuhteeseen. Tehtävä on luonteeltaan konsultointia, jolloin tilanteeseen voidaan usein soveltaa konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja. Tilaajan ja konsultin sopimussuhdetta ei säännellä pakottavalla lainsäädännöllä. Sopimussuhteessa voidaan käyttää muitakin vastuu- ja sopimusrikkomusklausuleja kuin konsulttitoiminnan yleisistä sopimusehdoista ilmenee. Vahingonkorvauslain pääsäännön mukaan laki ei koske sopimukseen perustuvaa tai muussa laissa säädettyä korvausvastuuta, ellei vahingonkorvauslaissa tai muussa laissa toisin säädetä (Vahingonkorvauslaki 1 luvun 1 §).

Suunnittelijan yksityisoikeudellisesta vastuusta ei ole omaa erityislainsäädäntöä. **Suunnittelutehtävä on luonteeltaan konsultointia, jolloin tilanteeseen voidaan usein soveltaa konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE).** Tilaajan ja konsultin sopimussuhdetta ei säännellä pakottavalla lainsäädännöllä. Esimerkiksi pääsuunnittelijan korvausoikeudellinen vastuu on sopimusvastuuta. **Viranomaisen mahdollisuudet asettaa pääsuunnittelija tai muu suunnittelija vastuuseen ovat heikot. Sama tilanne koskee vastuullisia työnjohtajia. Myös heidän korvausoikeudellinen vastuunsa on sopimusperustaista.**

**Pelkästään urakkasopimuksia koskevaa lainsäädäntöä ei ole.** Kuluttajasuhteissa suoritettaviin urakoihin sovelletaan kuluttajansuojalain (16/1994) pakottavia säännöksiä kuluttajan hyväksi. Rakennusalan järjestöt ovat laatineet urakkasopimusmalleja, joita käytetään yleisesti. Ammatillisessa rakennuttamisessa käytetään säännönmukaisesti rakennusalan järjestöjen keskenään hyväksymiä rakennusalan yleisiä sopimusehtoja (YSE). Käytössä olevat sopimusehdot ovat vuodelta 1998.

Vastuunjako koskevat ehdot ovat olennainen osa yleisiä sopimusehtoja. Suorituksen sopimusehdoista takuuajan pituus on yleisten sopimusehtojen mukaan kaksi vuotta. Takuuajan jälkeen todistustaakka virheistä kääntyy tilaajan tappioksi. Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen yleisten sopimusehtojen mukaan vain sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovittuun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Tästäkin vastuusta urakoitsija on vapaa, kun kymmenen vuotta on kulunut rakennuskohteen vastaanottamisesta tai, mikäli vastaanotto- tarkastusta ei ole pidetty, siitä päivästä, jolloin rakennuskohte on otettu käyttöön.

Keskustelua on käyty siitä, onko kahden vuoden takuuajaa rakennusurakoiden osalta liian lyhyt. Monet rakennuksen puutteet ja virheet saattavat ilmetä vasta pitkän ajan kuluttua. Toisaalta, mitä pitempi aika rakennuksen valmistumisesta on kulunut, sitä vaikeampi on luotettavasti osoittaa, miltä osin kysymys on normaalin käytön aiheuttamasta kulumisesta ja mahdollisesti muista, urakoitsijan vaikutuspiirin ulkopuolella olevista seikoista. Urakointia harjoittavien yritysten elinkaari ei myöskään välttämättä ole vuosikymmeniä kestävä.

Mikään ei estä tekemästä urakkasopimuksia, joissa takuuajan pituudeksi sovitaan yli kaksi vuotta. Tutkimustuloksia, onko pitempiä takuuajakoja käytetty, ei ole. Arvio on, että normaalissa

---

<sup>2</sup> Lauri Jääskeläinen: Tulisiko rakentamisen vastuuta tiukentaa? Ympäristöjuridiikka 4/2017, s. 70 – 105.

tuottajamuotoisessa rakentamisessa ei käytännössä sovelleta yli yleisten sopimusehtojen meneviä takuuajkoja. Yksittäisissä erikoiskohteissa, joissa rakennus jää tilaajan käyttöön pitkäksi aikaa, voi tilanne olla toinen.

Kommentoitu [MK(1): Tämä poistuisi vaihtoehdossa 2

Urakkasopimuksiin liittyviä riitoja ratkaistaan usein välimiesmenettelyssä. Yleisten sopimusehtojen vakioehtojen mukaan oletusarvona on riitaisuusien saattaminen käräjäoikeuteen. Muista riitojen ratkaisukeinoista tulee urakkasopimuksessa erikseen sopia. Välimiesmenettelyn lisäksi tunnetaan muitakin vapaaehtoisia sovittelumenettelyjä. Käräjäoikeuksissa on mahdollista käyttää sovintomenettelyä soveltamalla lakia riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa (663/2005).

Urakkariitojen käsittelyä yleisissä tuomioistuimissa on usein pidetty riskialttiina ja aikaa vievänä. Alioikeuksien tuomareilla ei välttämättä ole kokemusta rakennusurakoihin liittyvistä yksityiskohdista, mikä saattaa johtaa osapuolten kannalta yllättäviin ratkaisuihin. Riidat jatkuvat silloin yleensä ylemmissä oikeusasteissa toisin kuin välimiesoikeuden ratkaisut, jotka ovat heti täytäntöön pantavissa. Havaintojen mukaan myös suuriin rakennushankkeisiin liittyviä erimielisyyksiä ratkaistaan aikaisempaa enemmän yleisissä tuomioistuimissa.<sup>3</sup>

Rakentamiseen on myös esitetty pakollisia virhevakuutuksia. Selvitysmies Risto Mäkisen raportissa rakentamisen vastuusta ja laadusta (1997) keskeisenä ehdotuksena oli 25 vuoden virhevakuutus valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja 20 vuoden virhevakuutus asunto-osakeyhtiöihin.<sup>4</sup> Keskusteluissa (2019) eräiden suomalaisten vahinkovakuutusyhtiöiden kanssa yhtiöt ovat itse arvioineet, että kattavamman virhevakuutuksen hinta nousisi helposti vähintään kuuteen prosenttiin rakennuksen rakentamiskustannuksista. Samantapaisia tuloksia on saatu ulkomaisista esimerkeistä (Ranska, Belgia).<sup>5</sup> Vakuutusmaksut ovat kuitenkin liikesalaisuuksia eikä niistä ole saatavilla tarkkoja tietoja.

Asuntokauppalaki (843/1994) säädettiin poistamaan asunto-osakkeen kauppaan liittyneitä epäkohtia. Erityisesti asunnon virheet olivat aiheuttaneet oikeudenmenetyksiä. Asuntokauppalaki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita. Asuntokauppalakia sovelletaan myös loma-asunnon kauppaan. Kiinteistön kauppaa koskee maakaari. Myös vuokraoikeuden ja sillä olevan rakennuksen kauppaan sovelletaan osin maakaaren säännöksiä. Vuoden 2005 uudistuksessa asuntokauppalain rakentamisvaiheen suojajärjestelmän kattavuutta, suorituskyvyttömyysvakuutta, virheilmoituksia ja eräitä muita seikkoja täsmennettiin (795/2005).

Asuntokauppalaisa tarkoitetaan rakentamisvaiheella ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen taikka yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien uusien asuinhuoneistojen valmistumista. Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhteisölle on valittu uusi hallitus. Ostajaa suojataan rakentamisvaiheessa asuntokauppalain 2 luvun säännöksillä. Valmiin uuden asunnon kauppaa koskee asuntokauppalain 4 luku. Käytetyn asunnon kaupasta säädetään asuntokauppalain 6 luvussa. Sopimusehto, jolla vähennetään osakkeenostajalle tai asuntoyhteisölle kuuluvia rakentamisvaiheen oikeuksia, on mitätön. Asuntokauppalain 4 luvun säännöksiä valmiin uuden

<sup>3</sup> Juha Ryyänen: Urakkasopimuksen muutokset. Keuruu 2016, s. 15.

<sup>4</sup> Risto Mäkinen: Rakentamisen vastuut ja laatu. Selvitysmiehen raportti. Ympäristöministeriö 1997.

<sup>5</sup> Building Defect Insurance in Belgium and France. Ernst & Young Oy 20.6.2019.

asunnon kaupasta sovelletaan, kun perustajaosakas joko rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunnon ensimmäistä kertaa käyttöön otettavaksi. Jos perustajaosakas ensin vuokraa uuden asunnon ja vasta sen jälkeen sen myy, sovelletaan käytetyn asunnon kauppaa koskevia asunto-kauppalaain 6 luvun säännöksiä. Uuden ja käytetyn asunnon kaupan virheet voivat olla taloudellisia tai oikeudellisia. Erikseen on säädetty seuraamuksista kaupan kohteen luovutuksen viivästyttämisestä sekä uuden että käytetyn asunnon kaupassa. Uutta valmista asuntoa otettaessa on ostajalla velvollisuus tarkastaa asunto ennen kaupantekoa. Ostajalla on kuitenkin oikeus luottaa siihen, että uusi tai peruskorjattu asunto on tällaiselta asunnolta yleensä edellytettävässä kunnossa eikä ostajan tarvitse erikseen ryhtyä ennen kaupantekoa tutkimaan rakennus- tai korjaustyön asianmukaisuutta. Uuden asunnon osalta myyjän on järjestettävä vuositarkastus aikaisintaan 12 kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt käyttöön otettavaksi rakennuksen, jossa asunto sijaitsee (AsKL 4:18). Viimeistään vuositarkastus on järjestettävä 15 kuukauden kuluttua käyttöönoton hyväksymisestä.

Asuntokauppalakia täydennettiin suorituskyvyttömyysvakuutta koskevilla säännöksillä vuonna 1997. Säännöksiä on moneen kertaan muutettu. Asuntokauppalaki sisältää säännöksiä myös rakennusvaiheen vakuudesta. Suorituskyvyttömyysvakuus on perustajaosakkaan vastuulle kuuluva pakollinen vakuus vakuuttaa rakennusvirheet kymmenen vuoden ajalle. Vakuudella suojataan ostajia uudiskohteissa (uusissa tai peruskorjatuissa) urakoitsijan maksukyvyttömyyttä vastaan. Vakuuden hinta vaihtelee riippuen muun muassa urakoitsijan yrityshistoriasta ja vakavaisuudesta.

Kauppaturvavakuutuksen nimellä on markkinoitu käytetyn asunnon myyjälle vapaaehtoista vakuutusta. Aiemmin puhuttiin myös piilovirhevakuutuksesta. Vakuutuksia on otettu vain muutama prosenttiin asuntokaupoista.

Viimeisessä momentissa olisi maininta siitä, että tällä säännöksellä ei heikennettäisi rakennushankkeeseen ryhtyvän oikeutta vaatia päävastuullista toteuttajaa vastuuseen muun lain, kuten edellä mainittujen lakien perusteella.

Hallitusohjelmakirjauksen mukaan rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle. Tämä pitää sisällään vastuun rakennusvirheistä ja niiden korjaamisesta.

Päävastuullinen toteuttaja kantaisi toteutusvastuun rakennushankkeesta. Toteutusvastuulla tarkoitettaisiin rakennuskohteen toteuttamista suunnitelmien, säännösten, lupaehtojen ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullinen toteuttaja tekisi yksityisoikeudelliset sopimukset käyttämiensä aliurakoitsijoiden kanssa, kuten nykyisinkin. Rakennushankkeessa voisi olla useita perättäisiä päävastuullisia toteuttajia. Yksi päävastuullinen toteuttaja voisi huolehtia esimerkiksi maanrakennustöistä, toinen rakennuksen pystyttämisestä ja kolmas sisustussuunnittelusta. Päävastuullisen toteuttajan vaihtuessa olisi käytävä yksityiskohtaisesti läpi, missä vaiheessa rakennushanke on ja mitä on jo toteutettu, jotta vastuun siirto olisi jälkikäteen selvää kaikille osapuolille. Päävastuullisen toteuttajan urakkamuoto ei olisi rajoitettu, joten päävastuullisena toteuttajana voisi olla esimerkiksi allianssi noudattaen vastuunjaossaan allianssisopimustaan.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun tarkoituksena olisi nimenomaisesti pyrkimys vaikuttaa toimintaan rakennustyömaalla, ei muuttaa asuntokauppalaain tai kuluttajansuojalain säännöksiä vahingon korvaamisesta.

Suunnittelun osalta vastuu jakaantuisi pääsuunnittelijan ja jokaisen suunnittelijan kesken kyseisen suunnitelman olennaisten teknisten vaatimusten osalta nykyiseen tapaan. Sama koskisi vastaavaa työnjohtajaa ja erityisalan työnjohtajia.

Kommentoinut [MK(2)]: Maininta vaihtoehdossa 2.

Kommentoinut [MK(3)]: Tämä poistuisi vaihtoehdossa kaksi ja sijaan tulisi maininta ”sopimuksen ja olennaisten teknisten vaatimusten mukaisesti”.

Kommentoinut [MK(4)]: Tämä koskisi vaihtoehtoa 2.

Päävastaullisella toteuttajalla pitäisi olla pätevyys urakoitsijana toimimiseen. Päävastaullisen toimijan olisi rekisteröidyttävä valtion lupa- ja valvontaviraston ylläpitämään rekisteriin. Käytännössä rekisteriin ilmoitettaisiin yksityinen henkilö, jos päävastaullinen toteuttaja olisi henkilö ja yritys, jos toiminta olisi yritysmuotoista. Tällöin olisi varmistettava, että yrityksessä toimivat vastuuhenkilöt täyttäsivät pätevyysvaatimukset. Rekisteröitymisvelvollisuus ei koskisi allianssia, jos allianssin osapuolet olisivat rekisterissä. Tällöinkin tulisi kuitenkin nimetä, mikä tahoista toimisi päävastaullisena toteuttajana. Päävastaullisena toteuttajana toimiva yksityishenkilö ei saisi olla liiketoimintakiellossa.

Kommentoanut [MK(5)]: Tämä poistuisi vaihtoehdossa 2.

Päävastaullinen toteuttaja hankkisi vastuuvakuutuksen. Olennaista on dokumentoida eri rakennusvaiheet. Rakennustyön toteutuksessa käytettäisiin kolmannen osapuolen tarkastusta varsinaisen viranomaisvalvonnan ohella. Rakennuksen luovutuksen yhteydessä tehtäisiin laadunmittauksia. Päävastaullisen toteuttajan vastuu-aika olisi viisi vuotta.

Takuuajan pidentäminen lisäisi elinkaariajattelua. Vastuun selkeä määrittely johtaisi laadukkaampaan suunnitteluun, materiaaleihin ja toteutukseen. Muutos nostaisi alkuvaiheessa rakentamisen kustannuksia ja johtaisi uusiin sopimusmalleihin. Aikaa myöten kustannusrasitus tasaantuisi ja voisi tuoda yhteiskunnalle kokonaistaloudellisia säästöjä muun muassa terveydenhoitomenoissa. Alustavissa vakuutusyhtiön taholta tehdyissä arvioissa on pitemmän takuuajan kustannuslisäyksen verrattuna nykyiseen ilmoitettu olevan luokkaa kaksi – kolme prosenttia. Arvio on kuitenkin vain suuntaa-antava. Varsinkin alkuvaiheessa ja silloin kun kysymyksessä on urakoitsija, josta ei ole aiempia kokemuksia, voi nykyistä pidemmän takuuajan kustannus olla edellä mainittua huomattavasti suurempi.

Kommentoanut [MK(6)]: Tämä poistuisi vaihtoehdossa 2.

Päävastaulliseen toteuttajaan sovelletaan tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetun lain (1233/2006) 5 ja 5a §:n mukaisia velvoitteita. Lain 5 §:ssä säädetään muun ohella selvityksistä ja todistuksista, joita sopimusosapuolen on annettava tilaajalle. Lain 5 a §:n mukaan velvollisuus koskee myös rakentamistoimintaan liittyvää tilaajaa.

Päävastaullisen toteuttajan tehtävänä olisi huolehtia siitä, että erityisesti olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen kannalta tärkeiden työvaiheiden toteuttajat ovat kelpoisia tehtäväänsä. Kelpoisuuden edellytykset täyttyvät, jos kyseistä työvaihetta suorittava henkilö on suorittanut vaadittavat näyttökokeet. Näyttökoeetta edellyttävät työvaiheet koskevat rakennuksen kantavuuteen, paloturvallisuuteen ja terveellisyteen liittyviä olennaisia teknisiä vaatimuksia. Ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen kannalta erityisen tärkeitä työvaiheista.

Kommentoanut [MK(7)]: Tämä poistuisi vaihtoehdossa 2.

x §. *Vastaava työnjohtaja*. Pykälä vastaisi asiallisesti nykyistä maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:ää. Pykälän 1 momentin mukaan rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä olisi oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Jos rakentamislupaa edellyttävässä rakennushankkeessa ei tehtäisi rakennustyötä, ei vastaavaa työnjohtajaakaan tarvittaisi. Tällainen tilanne olisi esimerkiksi silloin, jos vain rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan ilman rakennustyön tekemistä. Vastaavan työnjohtajan olisi vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirjaa pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Pykälän 2 momentissa olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä valtioneuvoston asetuksella. Vastaavan

työnjohtajan tehtävät ovat vastaavana työnjohtajana toimivan henkilön oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta merkittäviä asioita, minkä vuoksi asetuksenantovalta ehdotetaan osoitettavaksi valtioneuvostolle.

x §. *Erityisalojen työnjohtajat.* Pykälä vastaisi asiallisesti nykyistä maankäyttö- ja rakennuslain 122 a §:ää. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavista työnjohtajista, jos laitteistojen rakentamisen vaatavuus sitä edellyttäisi. Rakennusvalvontaviranomainen arvioisi rakennushankkeen tietojen perusteella, tarvittaisiinko erityisalan työnjohtajaa. Jos rakentamislupaa edellyttävä rakennustyö tai sen osa on vaativa, rakennusvalvontaviranomainen voisi rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä olisi oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin erityisalan työnjohtajan tehtävistä. Erityisalan työnjohtajan tehtävänä on käytännössä huolehtia, että erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan mukaisesti ja siinä noudatetaan rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä sekä hyvää rakennustapaa. Vastaavan työnjohtajan tarkempia tehtäviä ei olisi tarpeen säätää erityisalan työnjohtajan tehtäviksi soveltuvin osin. **Sähkötoiden johtajaa koskevat säännökset ovat sähköturvallisuuslain (1135/2016) 59 §:ssä.**

Pykälän 3 momentissa olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä erityisalojen työnjohtajien työjohtotehtävistä. Näiden työnjohtajien tehtävät olisivat kyseisessä tehtävässä toimivan henkilön oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta merkittäviä asioita, minkä vuoksi asetuksenantovalta ehdotetaan osoitettavaksi valtioneuvostolle.

### **VAIHTOEHTO 3**

#### **Yleisperustelut**

**Vaihtoehtoon 3 pohjana on ajatus siitä, että jokainen vastaa omasta tekemisestään.** Vastuun kohdistaminen kullekin tekijälle edistäisi eri osapuolten sisäisen laadun kehittämistä.

Esityksessä on tuotu lakiin uutena asiana **yhteensovittamisvastuu** sekä päätoteuttajalle rakennustyön toteuttamistyön osalta, että pääsuunnittelupalvelun tarjoajalle suunnittelutyön osalta. Tällä vastattaisiin hallitusohjelman kirjaukseen kokonaisvastuusta rakennushankkeessa.

**Esitetyt vastuukirjaukset eivät estä nykyisten eikä uusien rakennuttamisen toteutusmuotojen käyttöä, vaan mahdollisuus kehittää uusia malleja ja innovoida säilyisi.** Sopimusvapaus rajautuisi ainoastaan olennaisia teknisiä vaatimuksia koskevan rakennushankkeen osapuolten **viiden vuoden vastuuajan osalta.** Vastuukirjaukset vastaisivat hallitusohjelmakirjaukseen kokonaisvastuun kohdentamisesta rakennusurakassa. Vastuun kohdistuminen olennaisiin teknisiin vaatimuksiin olisi kustannustehokas tapa parantaa rakentamisen laatua.

x §. *Vastuu olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä.* Vastuu ja laatu kytkeytyvät olennaisesti yhteen. Rakentamisen laatuvirheet ja erilaiset vauriot ovat kustannusmielessä suuren luokan kysymys. Pelkästään rakennusten kosteus- ja homevaurioista on arvioitu aiheutuvan terveyshaittakustannuksia 450 miljoonan euron vuositasolla. Kustannusrasitus jää valtaosin kannettavaksi julkisin varoin, jo pelkästään siitä syystä, että suuri osa kosteusongelmisista rakennuksista on julkisyhteisöjen suoraan tai välillisesti omistamia. Merkittäviä kosteus- ja homeongelmia kohdistuu tehtyjen arvioiden mukaan kuudesta kolmeentoista prosenttiin rakennetusta kerrosalasta.1 Suurin vaurioiden esiintyvyys on hoitolaitoksissa ja pienin toimistoissa. Vastuun oikeudenmukaisella ja riittävällä kohdentamisella voidaan vähentää virheriskejä.

Rakentamisen teknisen laadun kehittäminen olennaisten teknisten vaatimusten osalta on avainasemassa kosteus- ja sisäilmaongelmien ehkäisyssä. Olisi erittäin tärkeää, että jokainen hankkeen osapuoli aktiivisesti myötävaikuttaisi hankkeen lopputuloksen virheettömyyden varmistamiseen. Vastuun ja laadun kytkettyessä erottamattomasti yhteen tämä onnistuisi uudistamalla rakennushankkeiden vastuunjakoja siten, että jokainen rakennushankkeen osapuoli olisi vastuullinen vähintään viiden vuoden ajan olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisesta hankkeessa. Vastuu rajautuisi omien sopimusvelvollisuuksista tulevien vaikutusmahdollisuuksien mukaisesti. Lopullinen vastuu rakennushankkeen toteutuksesta olisi rakennushankkeeseen ryhtyvällä, mutta jokainen hankkeen osapuoli vastaisi omasta kokonaisuudestaan.

Säännöksessä esitettäisiin, että jokainen rakennushankkeen osapuoli vastaisi olennaisten teknisten vaatimusten täytymisestä osaltaan. Vastuu ei kattaisi osapuolten välisestä sopimuksesta johtuvia olennaisten teknisten vaatimusten ylittäviä tai sen ulkopuolisia vaatimuksia, vaan kattaisi virheet, jotka nimenomaisesti vaarantavat laissa säädettyjen olennaisten teknisten vaatimusten tarkoituksen täyttymisen. Esiitetty vastuu koskisi lähtökohtaisesti olennaisten teknisten vaatimusten tarkoituksen vastaisen suorituksen korjaamista.

Kaikkien osapuolten vastuu-aika olisi viisi vuotta siitä, kun suoritusvelvollisuus olisi hyväksytty vastaanotettu. Hyväksyty vastaanotto voisi olla esimerkiksi rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastus. Vastuu-aikaa ei voitaisi yksityisoikeudellisella sopimuksella sopia lyhyemmäksi. Kaikkien rakennushankkeen osapuolten viiden vuoden vastuu-aika olennaisista teknisistä vaatimuksista jatkuisi suorituksen luovutuksesta kuten yrityskaupoista tai yritystoiminnan konkurssista huolimatta. Jokaisen osapuolen tehtävänä olisi myös informoida muita osapuolia tekemistään olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisesta vaarantavista havainnoista.

x §. *Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus.* Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden esitettäisiin koskevan edelleen olennaisia teknisiä vaatimuksia. Kyseessä on olennaisiin teknisiin vaatimuksiin kohdistuva vastuu samalla tavalla kuin muilla MRL:ssä luetelluilla hankkeen vastuutahoilla. Kuten nykyisin, rakennushankkeeseen ryhtyvän pitäisi huolehtia, että hankkeessa on rakennushankkeen vaativuuden kannalta tarvittavat edellytykset hankkeen toteuttamiseen. Tarvittavia edellytyksiä rakennushankkeen toteuttamiseksi olisivat jatkossakin muun muassa pätevyys ja kelpoisuus liittyvät resurssit.

x §. *Päätoteuttaja.* Päätoteuttajan rooli on nykyisen säädösympäristön parista tuttu työturvallisuuden ja harmaan talouden torjuntaan liittyvän säädösympäristön piiristä. Päätoteuttajalla tarkoitettaisiin rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen (205/2009) 2 ja 6 §:n mukaista päätoteuttajaa. Asetuksen mukaan päätoteuttaja on rakennuttajan nimeämä pääurakoitsija tai pääasiallista määräysvaltaa käyttävä työnantaja taikka sellaisen puuttuessa rakennuttaja itse. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävänä olisi ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle, kuka tai mikä taho toimii päätoteuttajana.

Hallitusohjelman kirjauksen mukaisesti roolille tuotaisiin uusi laista tuleva velvollisuus eri osaluokkien toteuttamisen yhteensovittamisesta rakennustyömaalla ja siten kokonaisvastuu töiden ja töihin perehdytyksen koordinoinnista yhteisen työmaan osalta. Tähän liittyisi olennaisesti myös velvollisuus koko hankkeen osalta ilmoittaa havaitsemistaan ristiriitaisuuksista rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Päätoteuttajan tehtävänä olisi vastata rakennustyömaalla eri osapuolten suoritusvelvollisuuksien yhteensovittelusta. Tällä tarkoitettaisiin eri osapuolten välisen suunnittelu- ja urakkarajapintojen perehdytystä, läpikäymistä ja yhteensovittamista. Päätoteuttajan olisi ilmoitettava havaitsemistaan ristiriitaisuuksista rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

x §. *Pääsuunnittelija.* (perustelu kuten vaihtoehtoissa 1 ja 2).

x §. *Pääsuunnittelupalvelun tarjoaja.* Uutena säännöksenä ehdotettaisiin säädettäväksi pääsuunnittelun tarjoajasta, jona toimisi **pääsuunnittelijan työnantaja**. Jos pääsuunnittelupalvelun tarjoaja on toiminimi tai luonnollinen henkilö, tällöin pääsuunnittelija ja pääsuunnittelupalvelun tarjoaja olisivat sama taho. Tämä rooli yhdistäisi pääsuunnittelun vastuun organisaatiotasolle. Pääsuunnittelupalvelun tarjoaja vastaisi hankkeen suunnitelmien yhteensovittamisesta ja olisi ilmoitusvelvollinen havaitsemistaan ristiriitaisuuksista rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

Pääsuunnittelupalvelun tarjoaja olisi isännänvastuussa pääsuunnittelijasta ja vastaisi eri suunnitelmien ja suunnittelun eri osa-alueiden toteuttamisen yhteensovittamisesta, jotta voitaisiin varmistaa olennaisten teknisten vaatimusten täyttyminen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävänä olisi ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle käyttämänsä pääsuunnittelupalvelun tarjoaja. Samoin kuin päätoteuttajan, pääsuunnittelupalvelun tarjoajan olisi ilmoitettava rakennushankkeeseen ryhtyvälle havaitsemistaan ristiriitaisuuksissa eri toteuttajien välillä.

x §. *Vastaava työnjohtaja.* Pykälä vastaisi asiallisesti nykyistä maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:ää. Pykälän 1 momentin mukaan rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä olisi oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Vastaava työnjohtaja toimisi yhteistyössä työmaan päätoteuttajaksi nimetyn tahon kanssa. Jos rakentamislupaa edellyttävässä rakennushankkeessa ei tehtäisi rakennustyötä, ei vastaavaa työnjohtajaakaan tarvittaisi. Tällainen tilanne olisi esimerkiksi silloin, jos vain rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan ilman rakennustyön tekemistä. Vastaavan työnjohtajan olisi vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirjaa pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Pykälän 2 momentissa olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työntehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä valtioneuvoston asetuksella. Vastaavan työnjohtajan tehtävät ovat vastaavana työnjohtajana toimivan henkilön oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta merkittäviä asioita, minkä vuoksi asetuksenantovalta ehdotetaan osoitettavaksi valtioneuvostolle.

**Rakennussuunnittelijaa, erityissuunnittelijaa, ja erityisalojen työnjohtajaa koskevat perustelut kuten vaihtoehdossa 1 ja 2.**

**Lisäkysymys: Haluammeko sääntelyä valvojasta?**

x §. *Valvoja.* Rakennushankkeeseen ryhtyvällä ei ole velvollisuutta valvojan nimeämiseen. Jonkin verran niin sanottuja rakennuttajakonsultteja kuitenkin tällä hetkellä käytetään. Jos rakennushankkeeseen ryhtyvä olisi nimennyt valvojan, olisi valvojan valvottava puolueettomasti rakennushankkeen toteuttamista. Velvollisuus ei rajoittuisi ainoastaan sopimukseen, suunnitelmaan ja olennaisiin teknisiin vaatimuksiin vaan tarkasteluun olisi niiden lisäksi otettava myös lupaehdot ja hyvä rakennustapa. **Valvojalla olisi valvonnan osalta oma viiden vuoden takuuaikansa eikä sitä voitaisi sopia lyhemmäksi.** Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä valvojan tehtävistä.

**Kommentoinut [MK(8):** Tämä lisäyksenä vaihtoehtojen 1 ja 2 perusteluihin, muutoin samat perustelut.

*Ponsi*

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset: /  
Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Valitse kohde.

**VAIHTOEHTO 1:**

- rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu nykyistä pienempi
- uutena päävastuullisen toteuttajan vastuu
- päävastuullisella toteuttajalla 5 vuoden takuu aika
- muiden tahojen vastuut ennallaan

x §

*Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus*

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito. Lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava rakennusaikataulun sopimisesta sellaiseksi, että olennaiset tekniset vaatimukset voivat täytyä rakentamiselle varatussa ajassa.

x §

*Pääsuunnittelija*

Rakentamisen suunnittelussa on oltava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelija vastaa rakentamisen suunnittelun kokonaisuudesta, vaatimusten mukaisuudesta, hyvästä rakentamistavasta ja laadusta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääsuunnittelijan tehtävistä.

x §

*Rakennussuunnittelija*

Rakentamisen suunnittelussa on oltava rakennussuunnitelmasta vastaava rakennussuunnittelija. Rakennussuunnittelijan on huolehdittava, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että rakennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakennussuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnitelmalleina tai muutoin koteluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat rakennustyön etenemisen mukaisesti vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta toteumamalliksi päävastuullisen toteuttajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi hänen on laadittava x §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje rakennussuunnitelman sisällön osalta.

x §

*Erityissuunnittelija*

Erityissuunnittelijan on huolehdittava, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että erityissuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Erityissuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnittelumalleina tai muutoin kone-luettavassa muodossa olevat erityissuunnitelmat rakennustyön etenemisen mukaisesti vastaa-maan toteutettua rakennuskohdetta toteutumamalliksi päävastaullisen toteuttajan ilmoituksen mu-kaisesti. Lisäksi hänen on laadittava x §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje oman erityisosalansa osalta.

Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi kuin yksi erityissuunnittelija, rakennushankkee-seen ryhtyvän on nimettävä heistä yksi tämän erityisalan kokonaisuudesta vastaavaksi erityis-suunnittelijaksi. Vastaavan erityissuunnittelijan on huolehdittava, että erillistehtävinä laaditut suunnitelman osat muodostavat keskenään toimivan kokonaisuuden.

x §

#### *Päävastaullisen toteuttajan toteutusvastuu*

Rakennushankkeen päävastaullinen toteuttaja vastaa rakennuskohteen toteuttamisesta suun-nitelmien, säännösten, lupaehtojen ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastaullinen toteut-taja vastaa alihankkijoiden suorituksesta kuin omastaan. Takuu-aika on viisi vuotta.

Päävastaullisen toteuttajan on oltava toimija, joka ei ole liiketoimintakiellossa ja on rekiste-röity valtion lupa- ja valvontaviraston ylläpitämään rekisteriin. Päävastaulliseen toteuttajaan so-velletaan tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä an-netun lain 5 ja 5a §:n mukaisia velvoitteita.

Päävastaullisen toteuttajan on huolehdittava siitä, että olennaisten teknisten vaatimusten täyt-tymisen kannalta erityisen tärkeiden työvaiheiden toteuttajat ovat läpäisseet kyseistä työvaihetta koskevat näyttökokeet. Tällaisia työvaiheita ovat rakennuksen kantavuuteen, paloturvallisuuteen ja terveellisyteen liittyvät työvaiheet. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tar-kempia säännöksiä työvaiheista, jotka ovat olennaisten teknisten vaatimusten täytymisen kan-nalta erityisen tärkeitä.

x §

#### *Vastaava työnjohtaja*

Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja.

Vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huoleh-dittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja mää-räysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on myös huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennus-työn tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä.

x §

#### *Erityisalojen työnjohtajat*

Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on vastaavan työnjohtajan lisäksi oltava kiin-teistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vas-taavat työnjohtajat, jos laitteistojen rakentamisen vaatimus sitä edellyttää. Jos rakentamislupaa

edellyttävä rakennustyö tai osa siitä on vaativa, rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä on oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia.

Erityisalan työnjohtajan on huolehdittava, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityisalojen työnjohtajien työnjohtotehtävistä.

#### **VAIHTOEHTO 2:**

- kuten vaihtoehto 1, mutta päävastuullisella toteuttajalla ei takuuaikaa eikä velvollisuutta tutkia näyttökokeiden suorittamista eikä velvollisuutta rekisteröityä rekisteriin
- vastuu sidottu suunnitelmaan ja olennaisiin teknisiin vaatimuksiin, elleivät osapuolet ole keskinäisissä sopimuksissaan toisin sopineet
- ei informatiivista viittausta muuhun lainsäädäntöön
- perustelut lyhennettäisiin vastaavasti ja lisättäisiin perusteluihin maininta sopimusvapaudesta

x §

#### *Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu*

Rakennushankkeen päävastuullinen toteuttaja vastaa rakennuskohteen toteuttamisesta sopimuksen, suunnitelman ja olennaisten teknisten vaatimusten mukaisesti, elleivät osapuolet ole keskinäisissä sopimuksissaan toisin sopineet. Päävastuullinen toteuttaja vastaa alihankkijoidensa suorituksesta kuin omastaan. Rakennushankkeessa voi olla vaihteittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja.

Tällä säännöksellä ei heikennetä rakennushankkeeseen ryhtyvän oikeutta vaatia päävastuullista toteuttajaa vastuuseen muun lain nojalla.

### VAIHTOEHTO 3:

- kaikilla osapuolilla viiden vuoden vastuuaja
- lopullinen vastuu rakennushankkeeseen ryhtyvällä, mutta jokainen vastaa omasta kokonaisuudestaan (olennaiset tekniset vaatimukset)
- sitominen rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen (205/2009) 6 §:n mukaiseen päätoteuttajaan – vastuu työmaalla urakkarajojen yhteensovituksista
- korostetaan pääsuunnittelijan kokonaisvastuuta

x §

#### *Vastuu olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä*

Rakentamislupaa edellyttävässä rakennushankkeessa jokaisen rakennushankkeen osapuolen on vastattava olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä omien sopimusvelvoitteidensa osalta. Osapuolen vastuu kattaa tässä laissa kyseiselle osapuolelle säädetyt suoritusvelvollisuudet.

Vastuuaja olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen osalta on vähintään viisi vuotta suoritusvelvollisuuden hyväksytystä vastaanotosta. Sopimuksella ei voida sopia lyhyemmästä vastuuajasta.

Kaikilla rakennushankkeen osapuolilla on myötävaikutusvelvollisuus olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisesta sekä ilmoitusvelvollisuus rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja päätoteuttajalle havaitsemistaan vaatimusten toteutumisen vaarantavista seikoista.

x §

#### *Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus*

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito. Lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että olennaiset tekniset vaatimukset voivat täytyä rakentamiselle varatussa ajassa.

x §

#### *Päätoteuttaja*

Päätoteuttaja on pääasiallista määräysvaltaa työmaalla käyttävä taho. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava päätoteuttaja rakennusvalvontaviranomaiselle. Päätoteuttaja vastaa suoritusvelvollisuuksien yhteensovittamisesta rakennustyömaalla. Tämä pitää sisällään eri suunnittelu- ja urakkarajapintojen perehdytyksen, läpikäymisen ja yhteensovittamisen työmaalla eri osapuolten välillä. Työmaan päätoteuttajalla on velvollisuus ilmoittaa havaitsemistaan ristiriitaisuuksista eri toteuttajien välillä rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

x §

*Pääsuunnittelija*

Rakentamisen suunnittelussa on oltava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelija vastaa rakentamisen suunnittelun kokonaisuudesta, vaatimusten mukaisuudesta, hyvästä rakentamistavasta ja laadusta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääsuunnittelijan tehtävistä.

x §

*Pääsuunnittelupalvelun tarjoaja*

Pääsuunnittelupalvelun tarjoaja on rakentamislupaa edellyttävän hankkeen pääsuunnittelijan työntekijä. Pääsuunnittelupalvelun tarjoaja vastaa eri suunnitelmien ja suunnittelun osa-alueiden toteuttamisen yhteensovittamisesta siten, että olennaiset tekniset vaatimukset täyttyvät. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvonnalle käyttämänsä pääsuunnittelupalvelun tarjoaja. Pääsuunnittelupalvelun tarjoajan on ilmoitettava rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja rakennusvalvontaviranomaiselle havaitsemistaan ristiriitaisuuksista eri suunnittelupalvelujen toteuttajien välillä.

Rakennussuunnittelijaa, erityissuunnittelijaa, vastaavaa työnjohtajaa ja erityisalojen työnjohtajaa koskevat pykälät kuten vaihtoehdoissa 1 ja 2.

**LISÄKYSYMYS:**

- mahdollisesti nimetyn valvojan vastuu

x §

*Valvoja*

Rakennushankkeeseen nimetyn valvojan on valvottava, että rakentaminen tapahtuu valvotuilta osin suunnitelmien, säännösten, lupaehtojen, sopimuksen ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Valvojan veloitteiden täyttämiseen liittyvä takuu-aika on viisi vuotta. Takuu-aikaa ei voi sopimuserusteisesti lyhentää.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä valvojan tehtävistä.

Click or tap here to enter text.

Click or tap here to enter text.

*Valitse kohde.*