

# MRL:n uudistaminen: vastuukysymykset

Asiantuntijaseminaari 13.11.2020

Kirsi Martinkauppi

Hallitusneuvos, Rakennukset ja rakentaminen -yksikön päällikkö



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the Environment

# Vastuiden kommenttikierros 6.7.–20.8.2020

- Kommenttikierrokselle oli kolme erilaista pykälikkövaihtoehtoa
- **Ratkaistavia kysymyksiä:**
  - 1) MRL:n oma päävastuullinen toteuttaja vai sidonta rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen päätoteuttajaan?
  - 2) Takuu-aika, vastuuaika vai ei takuu-aikaa?
  - 3) Koskisiko takuu-aika vain päätoteuttajaa/päävastuullista toteuttajaa vai kaikkia osapuolia?
  - 4) Tarvitaanko valvojaa?

Rakentamisen laatua parannetaan vaikuttamalla rakentamisen vastuisiin.

Rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle.

Tällöin toteutusvastuussa on toimija, jolla on parhaat rakennustyön aikaiset edellytykset vaikuttaa laadukkaaseen lopputulokseen.

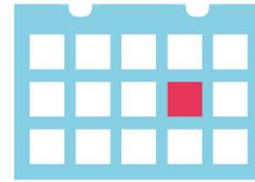
## Lisäkysymys:

### *Valvoja*

Rakennushankkeeseen nimetyn valvojan on valvottava, että rakentaminen tapahtuu valvotuilta osin suunnitelmien, säännösten, lupaehtojen, sopimuksen ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Valvojan velvoitteiden täyttämiseen liittyvä takuu-aika on viisi vuotta. Takuu-aikaa ei voi sopimusperusteisesti lyhentää. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä valvojan tehtävistä.



## Dialogin tavoite ja osallistuminen Vaihe 2 / rakentamisen vastuut



### Tavoite

- Arvioida MRL-uudistuksen valmisteltuja uudistuksia vastuiden näkökulmasta

### Kutsuminen

- Suorat sähköpostit
- Uutiskirjeet
- Verkkosivu

### Osallistumisaika

- 6.7.-20.8.2020

### Osallistumisia yhteensä

- 523

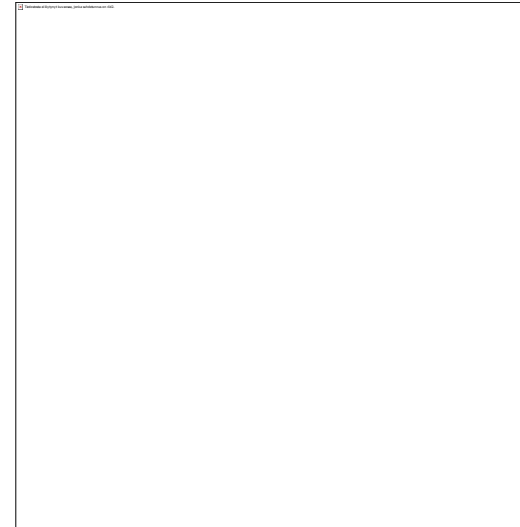
# Päätulokset

- Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen osana tehtiin kesän aikana kaksi laaja sidosryhmien osallistamishanketta, joihin tuli osallistumisia yhteensä noin 1100
- Rakentamisen lupajärjestelmän sekä rakennusvalvonnan uudistamissuunnitelmat saivat 55% kannatuksen
  - Epävarmojen osuus oli melko suuri (31%). Negatiivisten osuus oli vain 13%
- Rakentamisalan vastuumäärittelyn uudistamista tarkasteltiin kolmen vaihtoehdoisen luonnoksen pohjalta
  - Tavoitetta nostaa uudistamisen avulla rakentamisen laatua pidettiin tärkeänä – keinoista enemmän erimielisyyttä
  - Rakennushankkeiden ja –tilanteiden moninaisuus nousee esiin kommentoinneissa ja sidosryhmien lausunnoissa
  - Mielenkiintoisista vaihtoehdoista jakautuivat osallistujien roolin mukaan niin, että ”muut kuin yritysten edustajat” kannattivat vaihtoehtoja 1 ja 3. Yritysten edustajat kannattivat vain vaihtoehtoa 2.
    - Esille nousi mm.: selkeät kiinteästi määritellyt vastuutahot vs. vapaa sopiminen, yksi malli ei vastaa kaikkiin tilanteisiin, kustannusten nouseminen, sääntelyn lisääntyminen vs. prosessin keveneminen
  - Myös nykyinen malli sai selkeää tukea, kun kaikista vaihtoehdoista löydettiin haasteita tai heikkouksia

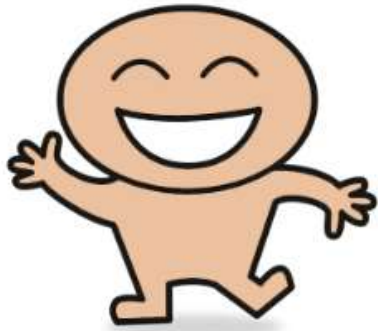
## Rakennusalan vastuut

### Yhteenvedoa kolmen vaihtoehdon kommentoinnista

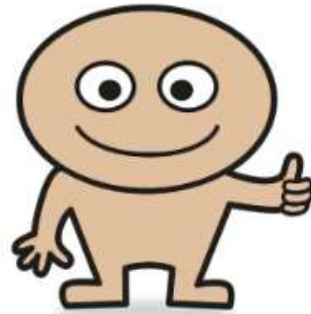
- Osallistujien mielipiteet jakautuvat melko voimakkaasti vaihtoehtojen välillä
- Koko osallistujajoukon tasolla vaihtoehdot saavat tukea ja kritiikkiä melko samanlaiset määrät
  - |                | Positiiviset | Epävarmat | Negatiiviset |
|----------------|--------------|-----------|--------------|
| • Vaihtoehto 1 | 42%          | 18%       | 40%          |
| • Vaihtoehto 2 | 37%          | 26%       | 37%          |
| • Vaihtoehto 3 | 40%          | 23%       | 37%          |
- Erilaisten rakennushankkeiden ja -tilanteiden välillä on suuriakin eroja ja osallistajat pohtivat vaihtoehtoja omissa rooleissaan erilaisista näkökulmista ja erilaisiin tilanteisiin liittyen. Osaryhmien tarkastelussa eroja nousee esiin.
- Valvojan vastuiden säätämistä erikseen kannattaa noin 65% osallistujista



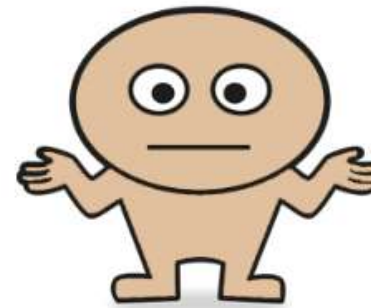
## Vaihtoehto 1 Lähimpänä nykyistä lainsäädäntöä



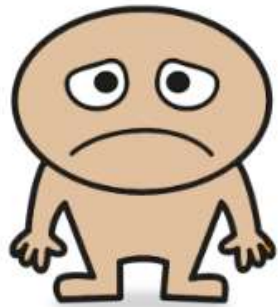
5%



37%



18%



22%



18%

- Positiiviset 42%
- Epävarmat 18%
- Negatiiviset 40%

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu nykyistä pienempi
- Uutena päävastuullisen toteuttajan vastuu
- Päävastuullisella toteuttajalla 5 vuoden takuu aika
- Muiden tahojen vastuut ennallaan

## Vaihtoehto 1 ”Päävastuullisen toteuttajan malli”

### Vahvuuksia

- Yksi selkeä vastuutaho > ei pallottelua
- 5v takuu aika nostaa laatua
- Takuu aika on keino vastuuttaa toteutus ja suunnittelu
- 5v vastuu lisää motivaatiota puuttua hankkeen epäkohtiin ennakoivasti
- Takuu aika auttaa velvoittamaan korjausten tekemiseen
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu pienenee
- Aliurakoitsijoiden osaamisen varmistaminen vastuutettu
- Osa-alueiden yhteensovittaminen vastuutettu
- Auttaa ketjuttamisen haasteisiin
- Toimii kertaluonteisissa projekteissa (omakotitalo)

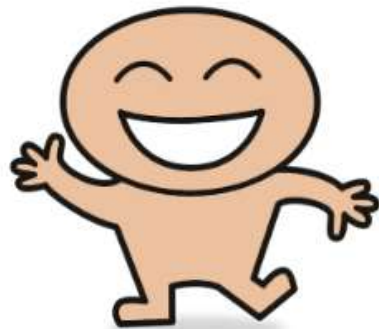
### Heikkouksia ja huomioitavaa

- Suunnittelijan vastuu määrittelemättä
- Valvojan vastuu käytännössä hyvin pieni
- 5v takuu aika laiterikkojen osalta?
- Lisää kustannuksia / korottaa rakentamisen hintatasoa
- Haasteita muiden urakoitsijoiden sitouttamisessa
- Käytännössä vastuita joudutaan vaihtamaan hankkeen edistyessä
- Sopiiko sama malli kaikkiin erilaisiin rakennushankkeisiin
- Teknisten vaatimusten määrittelyt kun järjestelmät integroituvat
- Hankkeeseen ryhtyvän etäännyessä vastuusta tosiasiallinen päätöksentekovalta voi päätyä osapuolille, joilla ei ole vastuuta ja toiminnan tavoite voi olla muu kuin rakentamisen laatu
- Sääntelyn lisääminen ei paranna laatua, mutta nostaa hintoja
- Pitää ottaa huomioon rakennuksen käyttötarkoitus ja tilanne
- Tilaaajan vaikutusmahdollisuudet pienenevät
- Malli johtaa pääurakoitsijavetoiseen toteutukseen

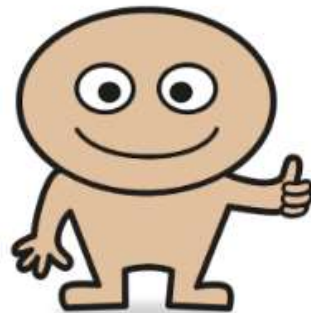


## Vaihtoehto 2

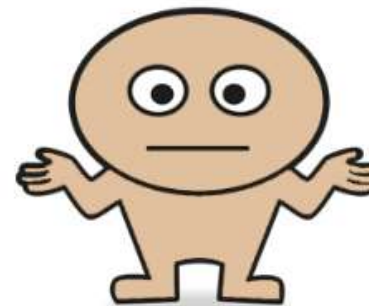
### Päivastuullisella toteuttajalla ei takuuaikaa



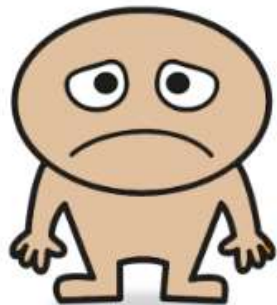
18%



19%



26%



27%



10%

- Positiiviset 37%
- Epävarmat 26%
- Negatiiviset 37%

- Kuten vaihtoehto 1, mutta päivastuullisella 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
- Perustelut lyhennettäisiin vastaavasti ja lisättäisiin perusteluihin maininta sopimusvapaudesta

## Vaihtoehto 2

### Vahvuuksia

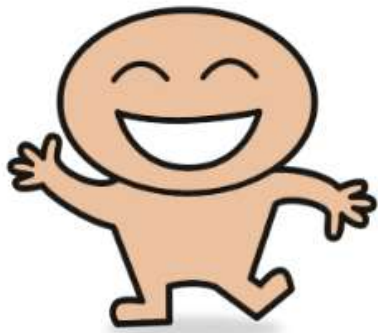
- Vastuista sopimisen vapaus
- Päävastuullinen toteuttaja voi vaihtua vaiheiden tai osa-alueiden mukaan
- Keventää koko prosessia
- Helpottaa byrokratiaa ja vähentää turhan työn tekemistä
- Ei lisää rekisteröitymis- ja näyttövelvoitteita
- Ei nosta rakennuskustannuksia
- Ammattirakentajien vastuu säilyy
- Mahdollistaa vastuun kohdistamisen henkilöön, ei vain yritykseen
- Urakkakilpailut tasavertaisia rakennuttajan suunnitelmien pohjalta
- Työntekijöiden saaminen markkinoilta helpompaa kuin vaihtoehdon 1. tilanteessa
- Motivoi suunnittelijoita enemmän
- Parantaa talotehtaiden vastuuta

### Heikkouksia ja huomioitavaa

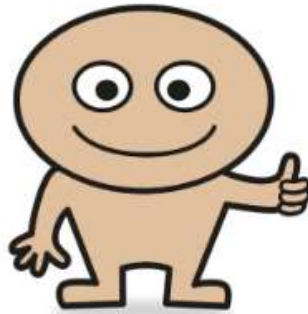
- Sopimisen vapaus voi johtaa epäterveeseen kilpailuun
- Takuuajan poistuminen kokonaan aiheuttaa ongelmia
- Vastuun ajallinen ulottuvuus on epäselvä (vastuu virheellisestä työstä mutta ei takuuaikaa)
- Jollakin tulisi olla päävastuu
- Miten varmistetaan että toimitaan suunnitelmien mukaan
- Suorittajan valvonta tarvitaan
- Mikä taho valvoo muuttuvien suunnitelmien toteutumista
- Toleranssi hyvälle ja huonolle laadulle laaja
- Kuinka tarkistetaan ammattitaito jos ei ole rekisteriä
- Päävastuullisen toteuttajan merkitys häviää
- Heikentää tilaajan asemaa
- Mahdollistaa perustajaurakoinnissa vastuun järjestelyn tavalla, joka ei turvaa loppukäyttäjän asemaa
- Mikäli takuuta ei olisi lainkaan niin rakennushankkeen valmistumisen jälkeiset kustannukset jäisivät mahdollisesti kokonaisuudessaan tilaajan vastuulle

## Vaihtoehto 3

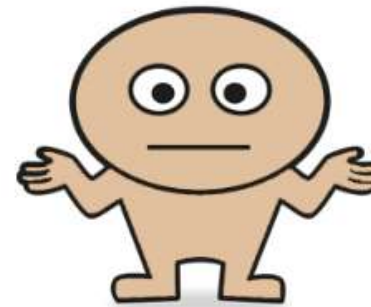
### Kaikilla osapuolilla viiden vuoden vastuuaja



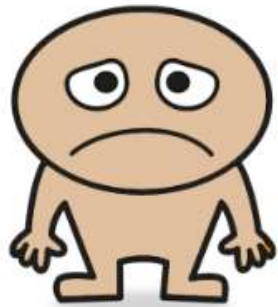
10%



30%



23%



22%



15%

- Positiiviset 40%
- Epävarmat 23%
- Negatiiviset 37%

- 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 yhteensovituksesta
- Korostetaan pääsuunnittelijan kokonaisvastuuta

## Vaihtoehto 3

### Vahvuuksia

- Jokainen osapuoli vastaa omista tekemisistään
- Eri urakoitsijoiden vastuut omista osuuksistaan selkeät
- Vastuut kohdennetaan sinne, minne kuuluvat ja kuvataan selkeästi
- Pääsuunnittelijan kokonaisvastuun korostaminen
- Takuut kunnollisen tuloksen varmistamiseksi
- Lisää yhteistyötä suunnittelu- ja toteutusvaiheessa
- Mahdollistaa erilaiset urakoinnin toteutustavat ja uusien urakointimallien kehittämisen
- Rakennuttaja ei jää yksin

### Heikkouksia ja huomioitavaa

- Ei yhtä selkeää vastuutahoa
- Epäselvä malli - kenellä ongelmatilanteissa vastuu
- Kenellä vastuu yhteensovittamisesta
- Kuka vastaa laadun varmistamisesta
- Kuinka määritellään laadulliset kriteerit
- Nostaa rakentamisen kustannuksia
- Suunnittelun hinnat nousevat huomattavasti
- Lisää byrokratiaa
- Takuuajan puuttuminen edellyttää tarkempia sopimuksia
- Kokematon rakennushankkeeseen ryhtyvä voi tulla vedätetyksi
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu kapenee
- Suomessa ei ole riittävästi osaavia pääsuunnittelijoita

## Rakentamisen laadun parantamiseen liittyviä laajempaa tukea saavia asioita vaihtoehdoista ja niiden ulkopuolelta

- Laadun parantamisen kannalta onnistunut yhteistyö ja yhteensovittaminen on keskeistä
- Vastuun ja valtuuksien/päätösvallan tulee olla tasapainossa
- Kunkin tahon ja tekijän tulee vastata omasta suorituksestaan ja tekemisestään omien sopimusvelvoitteidensa osalta, ei niin että joku muu vastaa...
- Suunnitteluun panostaminen
- Sopimusvapauden ja yksityisoikeudellisten sopimissuhteiden huomiointi määrittelyissä

## Tulisiko valvojan vastuusta säätää erikseen

- Valvojan vastuiden säätäminen erikseen saa noin 65% kannatuksen osallistujilta
  - Ehdotuksia vastuuajan pituudesta:
    - 2v / 5v / 6v / 9v / aloituksesta loppuun / takuu aika / sopimusasia / koko suunnittelu- ja rakennusaika
- Ei tarvitse säätää vastuita erikseen sanoo noin 15-20% osallistujista
- Osa ei ota suoraa kantaa vastuusta säätämisen tarpeellisuuteen
- Valvojan tehtäviä, nykytilaa, roolia, vastuuta, tapaa toimia, osaamista ym. jne. pohditaan hyvin laajasti

# Rakentamisen vastuut

## Luonnos mallin jatkovalmistelun pohjaksi

Osa-alue	Vahvuuksia	Huomioon otettavaa
Pääsuunnittelijan vastuun lievä kasvattaminen ml. 5 vuoden takuuaja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selkiyttää ja vahvistaa suunnittelun roolia</li> <li>Suunnitteluun panostaminen ja takuuaja nostavat laatua rakentamisessa</li> <li>Sitouttaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erytisalojen suunnittelijoiden vastuut omista suunnitelmistaan</li> <li>Suunnitelmien yhteensovittaminen</li> <li>Muutossuunnitelmien koordinointi</li> <li>Pääsuunnittelijan vastuu vs. valta ja vaikutusmahdollisuudet toteutuksen osalta</li> </ul>
Kertarakentaja vs. ammattirakentaja tilanteiden eriyttäminen -OKT > päävastuullinen toteuttaja tarvitaan -ammattilaisilla sopimisen vapaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>Huomioi erilaisten rakennusprojektien piirteet ja tarpeet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
5 vuoden takuuaja koskee päävastuullista toteuttajaa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yksi selkeä vastuutaho</li> <li>Takuuaja nostaa laatua</li> <li>Lisää proaktiivista epäkohtiin puuttumista</li> <li>Osa-alueiden yhteensovittaminen</li> <li>Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu rajautuu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nostaa rakentamisen hintatasoa</li> <li>Muiden urakoitsijoiden sitouttaminen voi olla haasteellista</li> <li>5 vuoden takuuaja laiterikkojen osalta</li> <li>Hankkeeseen ryhtyvän vastuu</li> </ul>

# Rakentamisen vastuut

## Luonnos mallin jatkovalmistelun pohjaksi

Osa-alue	Vahvuuksia	Huomioon otettavaa
Hankkeeseen ryhtyvä voi ilmoittaa olevansa päävastuullinen toteuttaja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Selkiyttää vastuita</li> <li>• Koordinaatio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tarvittava osaaminen</li> </ul>
Päävastuullinen toteuttaja voi vaihtua hankkeen selkeissä isoissa taitekohdissa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tarpeen isommissa projekteissa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>
Valvojan vastuusta säädetään erikseen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Noin 65% tukee</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastuuajan pituus?</li> <li>• Valvojan <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehtävät</li> <li>• Osaaminen</li> <li>• Vastuu vs. valta</li> <li>• Tapa toimia</li> <li>• Rooli</li> <li>• jne.</li> </ul> </li> </ul>



# Hybridivaihtoehto vastuista

## Päävastuullinen toteuttaja

- MRL:n omaa sääntelyä
- Vastuu rakennuskohteen toteuttamisesta sopimuksen, suunnitelmien, säännösten, lupaehtojen ja hyvän rakennustavan mukaisesti.
- Ammattimainen rakennushankkeeseen ryhtyvä voi sopia vastuusta toisin.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi toimia itse päävastuullisena toteuttajana.
- Päävastuullinen toteuttaja vastaa alihankkijoiden suorituksesta kuin omastaan.
- Rakennushankkeessa voi olla vaiheittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja.

## Takuuaika

- 5 vuotta, koskisi päävastuullista toteuttajaa, pääsuunnittelijaa ja erityissuunnittelijoita sekä valvojaa
- Ei vakuutta
- Määritelmä

## Muut osapuolet

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu nykyistä kapeampi, lisänä vastuu aikataulusta
- Muiden osapuolten vastuut kutakuinkin ennallaan, eli vastaavat osuudestaan.
- Rakennushankkeessa voi olla valvoja, joka vastaa sopimuksen mukaisesta laadunvarmistuksesta.



# MRL:n uudistuksen tilanne ja seuraavat askeleet



# Rakentamisen ohjauksen keskeiset muutokset

- Ilmastonmuutosta torjutaan rakennusten elinkaarta ja vähähiilisyyttä koskevilla olennaisilla teknisillä vaatimuksilla
- Rakentamislupa
- Rakennusvalvonnan järjestäminen tavanomaisen tai vaativan tasoisena
- ”Rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle”
- Rakennuksen suunnitelmallinen käyttö ja ylläpito

# Työsuunnitelma runko (9.9.2020)



## Lisätietoja

[www.mrluudistus.fi](http://www.mrluudistus.fi)



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the Environment

Aleksanterinkatu 7, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | [ym.fi](http://ym.fi)



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the Environment