

Yleiskirje 10/2023, Paula Mäenpää, Minna Mättö

Rakentamislakiin liittyvä 2. yleiskirje - rakentaminen ja jatkuva valvonta

Rakentamislaisissa rakennustyön aikaista valvontaa ja nk. jatkuvaa valvontaa koskeva sääntely vastaa pitkälti maankäyttö- ja rakennuslain sääntelyä. Rakennustyön aikaisen valvonnan osalta suurimmat muutokset ovat digitalisuutta koskevat velvoitteet ja velvollisuus erityisten valvontamenettelyiden käyttöön vaativimmissa hankkeissa. Jatkuvan valvonnan osalta säännökset ovat maankäyttö- ja rakennuslakia yksityiskohtaisempia.

Keskeiset muutokset rakennustyönaikaisessa valvonnassa

Rakennustyön aikainen valvonta ja sen menettelyt vastaavat pitkälti maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuutta.

Erityissuunnitelmia koskevat vaatimukset

Erityissuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa. (RakL 60 §) Uudessa laissa lähtökohtana on kaikkien erityissuunnitelmien toimittaminen ennen kyseistä työvaihetta, ellei rakennusvalvontaviranomainen nimenomaisesti toteuta suunnitelman toimittamista tarpeettomaksi (RakL 69 §). Kunnan tulee toimittaa erityissuunnitelmat osana toteumamallia rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (RakL 71 §).

Sattumanvaraiset tarkastukset

Katselmukset ja tarkastukset säilyvät rakennustyön aikaisessa valvonnassa. Uudessa laissa otetaan käyttöön *sattumanvaraisten tarkastusmenettelyjen* käsite. Rakentamislain 102 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa.

Rakentamislain 102 §:n yksityiskohtaisten perustelujen mukaan jatkossa olisi tarpeen laajentaa merkittävästi ennalta ilmoittamattomien viranomaistarkastusten määrää. Uudessa säännöksessä lähdetään siitä, että kaikissa tilanteissa viranomaisvalvonta perustuisi enemmän tai vähemmän sattumanvaraiseen tarkastusmenettelyyn, jolla tarkoitettaisiin pistokokeenomaista valvontaa. Viranomainen voisi valita satunnaisotantana tarkastuskohteet paikan päällä tarkastettavaksi.

Toteumamalli vastaa työmaalla tehtyä toteutusta

Uusi laki edellyttää, että rakennustyön edetessä rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat päivitetään vastaamaan työmaalla tehtyä toteutusta. Tätä kokonaisuutta kutsutaan laissa toteumamalliksi. (RakL 60.2 §)

Kunnan on toimitettava sille toimitettu rakennuksen toteumamalli ja tiedot edelleen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa siten, että ne ovat muiden viranomaisten saatavilla rajapintoja käyttäen. (RakL 73 §)

Rakennustyön aikaiset erityiset menettelyt säilyvät, viranomaiselle uutena velvollisuus edellyttää niitä tietyissä tilanteissa

Uudessa laissa hankkeen vaativuuteen kytketään viranomaisen velvollisuus käyttää tiettyjä rakennustyönaikaisen valvonnan erityisiä menettelyjä. Lisäksi harkinnanvaraisiltakin osin menettelyjen käyttämisen merkitystä korostetaan säätämällä, että viranomaisen on huolehdittava, että hankkeessa käytetään ulkopuolista tarkastusta ja erityismenettelyä silloin, kun hankkeen tai tehtävän vaativuus sitä edellyttävät (RakL 102 §).

Laadunvarmistusselvityksen käyttämiseen on samat mahdollisuudet kuin aiemminkin, mutta jatkossa viranomaisella on velvollisuus edellyttää laadunvarmistusselvitystä, jos rakentamishanke tai osa siitä on poikkeuksellisen tai erittäin vaativa. (RakL 111 §)

Erityismenettelyn käyttämiseen on samat mahdollisuudet kuin aiemminkin, mutta jatkossa viranomaisella on velvollisuus edellyttää erityismenettelyä, jos kohteeseen liittyy erityinen riski siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisuuden tai rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksia ei saavuteta tai että kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään. (RakL 116 §)

Rakennustyö saatava valmiiksi 10 vuodessa

Jollei rakentamishankkeeseen ryhtyvä ole kymmenen vuoden kuluessa luvan myöntämisestä saanut valmiiksi aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on veloitettava rakentamishankkeeseen ryhtyvä määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin tarpeellisiin toimenpiteisiin. (RakL 144 §)

Keskeiset muutokset jatkuvassa valvonnassa

Rakennetun ympäristön kunnossapitovelvoitteet

Rakennetun ympäristön kunnossapitovelvoitteita koskeva sääntely säilyy pääosiltaan entisellään, mutta uudessa laissa veloitettut tahot on kirjoitettu auki passiivi-muodon käyttämisen sijaan:

- *Rakennuksen kunnossapitoa* koskeva sääntely jaetaan uudessa laissa useampaan pykälään ja säännöksissä mainitaan veloitetuksi kohteeksi nimenomaisesti rakennuksen omistaja (RakL 140-141 §).
- *Ympäristönhoitoa* koskevassa säännöksessä veloitetuksi tahoksi mainitaan jatkossa rakennuksen haltija (RakL 142 §).
- *Ulkovarastointia* koskevassa säännöksessä veloitetuksi tahoksi mainitaan rakennuksen omistaja ja haltija (RakL 143 §).
- *Hylättyä rakennusta* koskevassa säännöksessä veloitetuksi tahoksi mainitaan kiinteistön omistaja (RakL 145 §).

Velvoiteasioissa toimivallasta säädetään aiempaa tarkemmin

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa rakentamislain 6 (Lupamenettely), 8 (Vastuu), 10 (Rakennustyön suoritus), 12 (Rakennuksen käyttö ja kunnossapito) ja 13 (Rakennetun ympäristön hoito) luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Alueidenkäyttölain 20 §:n mukaan rakentamislain 99 §:ssä tarkoitetun kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa alueidenkäyttölain noudattamista. Alueidenkäyttölain 176 a §:n mukaan alueidenkäyttölain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvonnassa noudatetaan, mitä rakentamislain 146 §:ssä säädetään rakennustyön keskeyttämisestä, 147 §:ssä uhkasakosta ja teettämisuhausta, 148 §:ssä tarkastusoikeudesta, 149 §:ssä avustajan käyttämisestä ja 150 §:ssä virka-avusta.

Ulkopuolisen henkilön käyttämisestä viranomaisen apuna uusi säännös

Rakentamislain 148 §:ssä tarkoitettua tarkastustehtävää suorittaessaan viranomainen saa käyttää apunaan muutakin kuin virkamiehen tai viranhaltijan asemassa olevaa henkilöä. Avustavalla henkilöllä on oltava tehtävän luonteeseen nähden riittävä pätevyys.

Aiempaa tarkemmat rangaistuksia koskevat säännökset ja ilmoittaminen poliisille

Uudessa laissa on viittaus rikoslakiin (RakL 151 §) sekä aiempaa tarkempi rangaistussäännös (RakL 152 §), jossa yksilöidään yksityiskohtaisesti pykäläviittauksin teot, jotka säädettäisiin rangaistaviksi.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen ilmoitusvelvollisuus poliisille esitutkintaa varten koskee rakentamislain 151 §:ssä ja 152 §:ssä tarkoitettuja tekoja ja laiminlyöntejä. Ilmoitus voidaan kuitenkin jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista. (RakL 153 §) Ilmoitusvelvollisuutta ei sidota pakkokeinon, kuten uhkasakon tai teettämisuhan käyttämiseen. Ilmoitusvelvollisuus liittyy rakennusvalvontaviranomaisen epäilyyn ympäristörikoksesta tai rakennusrikkomuksesta. Jos poliisi epäilee, että on tapahtunut rikos, se aloittaa esitutkinnan.

Rakentamislaisissa säädetään nimenomaisesti, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rikosasiassa asianomistaja, jos yleistä etua on loukattu. (RakL 153 §)

Maksun automaattikorotus valvonta-asioissa ei enää mahdollinen, mutta tehdystä työstä voidaan periä kustannukset jatkossakin

Uudessa laissa ei ole enää MRL:n 145 § 2 momenttia vastaavaa kohtaa maksun perimistä korotettuna. Jatkossakin voidaan periä kulut, jotka aiheutuvat kunnalle luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän. Taksassa onkin tarpeen huomioida, että kun korotetusta maksusta luovutaan, päätetään maksun määräytymisestä muulla tavoin (esimerkiksi viranomaisen ajankäytön perusteella).

Kuntaliiton yleiskirjeet

Lakipaketit sisältävät merkittäviä muutoksia kuntien ja niiden viranomaisten toiminnan kannalta. Näissä ensimmäisissä yleiskirjeissä selostetaan **rakentamislain keskeisimmät sisällölliset muutokset**. Yleiskirje ei ole tyhjentävä esitys kaikista muutoksista lainsäädännössä. RYTJ-lain osalta on tulossa oma yleiskirje. Kuntaliitto suosittelee tutustumaan myös lakien valmisteluaineistoon.

Aiheesta lisää

- Hallituksen esitys eduskunnalle Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi HE 139/2022 vp
- Ympäristövaliokunnan mietintö YmV 27/2022 vp
- Lakiesityksen HE 139/2022 vp käsittelytiedot ja -aineisto eduskunnan sivuilla
- <https://finlex.fi/fi/esitykset/he/2022/20220139>
- Rakentamislaki 751/2023 <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751>
- Lakirakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta: [Laki rakentamisen suunnittelu- tai... 812/2023 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX ®](#)
- Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä: [Laki rakennetun ympäristön... 431/2023 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX ®](#)



[Rakentamislain säännökset toimivallasta](#)

Liite Toimivalta Rakentamislaki 10_2023.pdf

Kuntaliiton asiantuntijat, jotka voivat kertoa lisää



Paula Mäenpää

Erityisasiantuntija

Yhdyskunta ja ympäristö -yksikkö, Maankäyttö- ja ympäristötiimi

Vastuualueet

- rakennusvalvonta
- rakentaminen
- maankäyttö- ja rakennuslakiin liittyvä kehittäminen ja edunvalvonta

Page URL:

<https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2023/rakentamislakiin-liittyva-2-yleiskirje-rakentaminen-ja-jatkuva-valvonta>