

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry
Kettutie 2
00800 Helsinki

LAUSUNTO
versio 29032021

VIITE: LAUSUNTOPYYNTÖ 19.2.2021 Rakennusten vahinkoselvitykset ja korjaaminen – ohje.

LAUSUNTO

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry kiittää mahdollisuudesta lausua ko. ohjeen kommentointiversiosta.

YLEISTÄ KORJAAMISEN MERKITYKSESTÄ JA OSAPUOLISTA

Kiinteistön kunto ja kelvollisuus mielletään ensisijaisesti kiinteistön omistajan asiaksi ja helposti ajatellaan, että mahdolliset eri syistä syntyvät korjaustarpeet ja niiden kustannukset ovat rasite lähinnä vain omistajalle.

Monissa vahingoissa, erityisesti äkillisissä ja ennalta arvaamattomissa, kustannusten korvaajana on vakuutusyhtiö.

On kuitenkin syytä tiedostaa, että useissa vahingoissa seurauksena voi olla käyttäjien turvallisuuden ja terveyden vaarantuminen. Varsinkin jos käyttäjien terveys vaarantuu, voi syntyä rakennuksen korjauskustannusten lisäksi ”terveyden korjaamisen” kustannuksia, jotka usein voivat olla selvästi isompia kuin rakennuksen korjauksen kulut ja nämä kulut merkittävältä osin maksetaan yhteisillä verovarjoilla rahoitetulta SOTE-sektorilta.

On siis yhteinen ja kaikkien meidän kannalta tärkeä asia, että myös vahinkojen korjauksissa onnistutaan, oli niiden syyt ja syntymekanismit mitä tahansa ja mikä on kustannusjako vakuutusyhtiöiden ja kiinteistön omistajien kesken.

Vahinkotapausten kartoituksissa usein havaitaan, että äkillisen vasta sattuneen vahingon aiheuttamien vaurioiden lisäksi on esimerkiksi suunnittelu- tai toteutustapojen tai -virheiden vuoksi syntynyt pitkän ajan kuluessa vaurioita. Tämä on tiedostettu myös tässä kommenttiversiossa. On kaikkien osapuolien, kiinteistön omistajien, käyttäjien ja yhteiskunnan yhteinen etu, että myös nämä havaitut viat korjataan. Ei siis korjata vain niitä, jotka mahdollinen vakuutus korvaa. Kustannusjako on yleensä aina haaste näissä tilanteissa, mutta se ei saa olla peruste/veruke korjaamatta jättämiselle. Voisiko tämän nostaa selkeästi esiin ohjeessa.

TOIMENPITEIDEN LUVANVAISUUS JA RAKENTAMISELLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET

MRL 125 & mukaan: *”Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.”*

Vahinkojen korjaus ja kartoituksen yhteydessä havaitut vahingosta riippumattomat tarpeelliset korjaukset myös aika helposti ylittävät tämän lupakynnyksen.

Kommentointiversion mukaan **”Vahinkotapauksiin liittyvien toimenpiteiden luvanvaraisuudesta ja lupakäytännöistä on aina sovittava kunkin paikkakunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa tapauskohtaisesti. Huomioiden vahinkoprosessien kiireellisen luonteen sekä terveydensuojelulain vaatimuksen toimenpiteiden viipymättömyydestä ripeyttä ja joustavuutta edellytetään myös rakennuslupaprosessilta.**

Edellä mainittu käytäntö on tärkeä. On myöskin syytä tiedostaa, että vaikka lupaprosessi on kesken, ”ensiaputöissä” ei tule tarpeettomasti viivytellä.

Tällä hetkellä lienee aika yleinen tulkinta, että esimerkiksi äkillinen hyvin rajatulla alueella tapahtunut vesivahinko, jonka seuraukset pystytään vahinkokartoituksella rajaamaan luotetavasti ja ”saman tien” korjaamaan, ei pääsääntöisesti vaadi rakennuslupaa.

Luvituksen kannalta nk. ”harmaalla alueella” on merkittävä määrä korjaustoimenpiteitä, ehkä jopa yli puolet toimenpiteistä, joissa on tulkinnan mahdollisuutta luvitustarpeessa. Selkeistä tapauksia lienee noin viidesosa.

Yleisesti kuitenkin voitaneen sanoa, että vaativat ja poikkeuksellisen vaativat vahinkokorjaukset edellyttävät aina pääsääntöisesti rakennusluvan.

Tähän lupatarpeeseen voisi vahingon kartoittaja jo ottaa kantaa ja raportissaan vähintään antaa ehdotuksen/vaatimuksen tarkistaa asia rakennusvalvonnasta.

MRL 117 & mukaan muun muassa: *” Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.”*

Tähän luvanvaraisuuteen ja viranomaisrooliin liittyen on laadittu kaksi opinnäytetyötä: *”Kosteusvauriokorjausten lupamenettely- Mervi Abell 2016”* ja *”Viranomaisvalvonta ja korjausrakentaminen – Mervi Abell 2018”*

Rakennuslupa mielletään usein rasitteena ja jopa ”jarruna” vahinkokorjauksissa. Tämä ennakoasenne pitäisi pystyä ”kääntämään” luvituksen antamaksi edulliseksi lisäarvoksi kaikille. Hyvällä yhteistyöllä ja viranomaisten asiantuntemuksen hyödyntämisellä voidaan osaltaan pienentää vahinkokorjausten riskejä. Dokumentointi yleensä myös paranee ja hyviä dokumentteja voidaan hyödyntää jatkossa rakennuksen elinkaaren aikana.

RAKENNUSVALVONNAN ROOLISTA

Rakennusvalvonnan toimenkuvaan kuuluu velvoite neuvoa, ohjata, opastaa ja valvoa (Maankäyttö- ja rakennuslaki MRL 21 &, MRL 124 &). Muutamissa rakennusvalvonnoissa on hyvin kokeneita tarkastajia, joista osa on perehtynyt nimenomaan korjausrakentamisen kysymyksiin. On kaikkien osapuolien, rakennuttajien, suunnittelijoiden, rakennuksen omistajien, käyt-

täjien ja yhteiskunnan yhteisen edun mukaista, että tätä asiantuntijaresurssia hyödynnetään MRL:n vaatimusten mukaisesti.

Rakennusvalvonnan resurssi ei ole kuitenkaan niin merkittävä, että se voisi ottaa kontolleen jokaisen yksityiskohdan säädöstenmukaisuuden tarkastuksen ja myöskään laki ja asetukset eivät tähän velvoita. Vastuu on ensisijaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvällä ja hänen palkkaamallaan kohteen vaativuuteen nähden kelpoisilla asiantuntijoilla.

VAATIVUUSLUOKITUS

Kommentointiversiossa kohdassa 4.3 on sanottu, että *”Jatkotoimenpiteiden määrittämisen ja korjaussuunnittelun pätevyysvaatimusten osalta noudatetaan Ympäristöministeriön ohje rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta –julkaisun kelpoisuusvaatimuksia”*.

Edellä mainittuun viitaten ei oikein avautunut miksi vaativuusluokka Tavanomainen kohdassa 6 puuttui.

YHTEISEN TERMINOLOGIAN MERKITYS

Kaikilla rakentamisen osapuolilla on paljon opittavaa korjausrakentamiseen liittyen. Siitä on myöskin viime aikoina tehty laajojakin julkaisuja, esimerkkinä *Kosteus- ja mikrobivaurioituneiden rakennusten korjaus, YM:n julkaisu 2019:18*.

Olisi selkeyden kannalta tärkeää, että eri yhteyksissä käytettäisiin mahdollisimman pitkälle samaa terminologiaa. Tämä vain yleisenä kommenttina ja pyyntönä lopullista versiota varten.

RAKENNUSVALVONNAN YHTEISET KÄYTÄNTEET

Rakennusvalvontojen yhteisessä TOPTEN-työssä on saatu aikaan merkittävä määrä yhteisiä tulkintakortteja, joita käyttää suuri osa Suomen rakennusvalvonnoista. Pääpaino niissä kuitenkin tällä hetkellä on uudisrakentamisessa.

Korjausrakentamisen vastaavia on joitakin valmiina, osittain suunnitteilla/työn alla ja niistä voisi odottaa olevan selvää hyötyä myös vahinkokorjausten yhteydessä.

Kortit löytyvät linkistä: <https://www.pksrava.fi/asp2/default.aspx>

Markku Hienonen

pääsihteeri

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry