

Regeringsråd

Kirsi Martinkauppi

[kirsi.martinkauppi@gov.fi](mailto:kirsi.martinkauppi@gov.fi) 21.4.2022

### **Kommentarer om bygglagen**

Bygglagen är en alldeles ny lag som ändrats väsentligt efter att förslaget till ändring av markanvändnings- och bygglagen varit på remissrunda. Det är oklart om bedömningen av bygglagens konsekvenser för och kopplingar till andra lagar setts över omsorgsfullt. Inga konsekvensbedömningar har presenterats.

Beredningen av bygglagen är i strid med grundlagen, eftersom den inte är tillgänglig på svenska. Dessutom borde lagen ha skickats på remissrunda, eftersom det är frågan om en alldeles ny lag. Det ordnades ett öppet hörande om lagen och två dagar före det var det nya lagförslaget tillgängligt. Kommentarer fick ges 10 dagar efter presentationen. Ett hörande som ordnats med så stram tidtabell och kort tid för kommentarer endast på finska och under semesterperioden kring påsk följer inte heller god förvaltningssed. Granskningen av lagen som helhet och konsekvensbedömningen av lagen blir således bristfällig. Nedan framförs några observationer om lagförslaget.

I byggbranschen är koldioxidsnålhet, klimatutredning, koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck rätt nya termer. Relativt lite utbildning har ordnats i ämnet. Ämnet är viktigt och bör också beaktas på ett mångsidigt sätt, men skulle man kunna planera morötter för aktörer och materialproducenter i branschen till exempel för byggande med lång livscykel i stället för att försöka hitta på en beräkningsmodell som antagligen blir ett tomt papper utan någon egentlig effekt bland lov- och tillståndshandlingarna?

Lagförslaget medför motstridighet i tillståndspliktigheten och förhållandet mellan bygglov, tillstånd för miljöåtgärder och rivningstillstånd i förhållande till effektfullheten, säkerheten (brandsäkerhet och säkerhet vid användning) och hälsosamheten av byggande eller en åtgärd samt stadsbilden och avloppsvatten. Enligt detta förslag kan en fastighetsägare i ett detaljplaneområde bygga ett 29 m<sup>2</sup> stort garage utan lov, men inte fälla ett träd som står på byggplatsen utan ett tillstånd för miljöåtgärder, och jordvärme som installeras till byggnaden kräver bygglov. Detta är ett synnerligen ologiskt förfarande för fastighetsägaren.

Att bygga bastur och byggnader med eldstäder är mer riskfyllt med tanke på miljön och personlig säkerhet. Har man utrett till exempel hur många bastubränder det sker årligen och ökar de eventuellt om inga lov eller granskningar av experter mer krävs? Att bygga bastur i tätt bebyggda stadsområden ökar eventuella problem när det gäller avloppsvatten och rök om planeringen inte genomförs omsorgsfullt. Att bygga bastur och andra ekonomibygnader på stränder är landskapsmässigt krävande och befrielse från lov ökar antagligen risken för byggande närmare stranden än bestämmelserna tillåter och i områden där det inte nödvändigtvis är möjligt att bevilja lov för byggande. De som påbörjar byggprojekt har lärt sig att byggprojekt kräver en projekterare och en ansvarig arbetsledare, och nu konstaterar bygglagen att man kan bygga alldeles utan lov.

Jag vill också fästa uppmärksamhet vid att man enligt förslaget kan bygga en arbetsplats- eller inkvarteringsbyggnad som är mindre än 30 m<sup>2</sup> utan lov. Jag vill även fästa uppmärksamhet vid att lagförslaget inte innehåller någon punkt för bryggor, byggande av strand, ändring av strandlinje

genom byggande och vågbrytare. Staket och byggande som påverkar landskapet på lång sikt har lämnats bort från terminologin helt och hållet. I en skärgårdsstad kan landskapet uttryckligen påverkas negativt med olika konstruktioner och småbyggnader vid stränderna.

I lagförslaget blandas byggprojekt och projekt som kräver bygglov ihop. Den som inleder ett byggprojekt kan således inte veta vilka paragrafer som gäller byggande utan bygglov, eftersom det är oklart även för den som skrivit lagen. Till exempel krävs enligt 80 § en huvudprojekterare för tillståndspliktiga projekt, men enligt 81 § en byggprojekterare för alla byggprojekt. Uppgifterna ska vara i maskinläsbart format även i byggprojekt. Hur ska detta genomföras om uppgifter inte behöver lämnas in? Även i andra punkter är lagen oklar när det gäller användningen av termer.

I fastighetskattereformen föreslås det att ekonomibyggnader som är mindre än 10 m<sup>2</sup> befrias från fastighetskatt. Definitionen för tillståndspliktighet borde innehålla samma kvadratantal. Om man vill göra det enklare att söka lov och tillstånd borde anmälningsförfarandet omfatta 10–30 m<sup>2</sup> stora byggnader och 10–50 m<sup>2</sup> stora skyddstak. På så sätt skulle de fortfarande omfattas av rådgivning och registren skulle fortfarande överensstämja. Detta är i fastighetsägarens, kommunens och statens intresse.

Byggrättsberäkningar och uppgifter om hur stor den outnyttjade byggrätten är kan omöjligt tas fram efter lagändringen. I vems intresse är det att det inte finns aktuella uppgifter? I fastighetsägarens, fastighetssäljarens, kommunens, statens och befolkningsregistrets (eller andra som använder registret) intresse är det i alla fall inte. Den som utarbetat lagförslaget har inte tillräcklig kunskap om register och deras kopplingar till varandra och således är konsekvensbedömningen bristfällig och felaktig till denna del.

Den ekonomiska effekten för lov- och tillståndsavgifter i kommunen om tillståndspliktigheten ändras är betydande, upp till 20–30 % av alla lov- och tillståndsavgifter. Fastighetsägarna kommer ändå att behöva samma rådgivning och bedömning av projektets lämplighet som vid beviljandet av lov och tillstånd och lagen nämmer inget om möjlighet att ta ut en avgift för detta. Egentligen kan utlåtanden inte ens avges när det inte är frågan om en tillståndspliktig åtgärd. En del (största delen) av fastighetsägarna är så medvetna att de antagligen skulle vilja ha ett skriftligt utlåtande om att det kommande projektet är i enlighet med bestämmelserna. Måste ett sådant utlåtande avges och vem avger det, en konsult? De fastighetsägare som inte begär ett sådant utlåtande är antagligen de som orsakar behov av tillsyn i efterhand och eventuellt förvaltningstvång i slutändan av processen. Att använda förvaltningstvång är långsamt. Det tar ca 10 år innan en byggnad kan rivras så om detta är riktningen man vill gå i borde lagen revideras betydligt när det gäller avlägsnande/rivning/flyttning av byggnader. Processer med förvaltningstvång binder en betydande mängd personalresurser vid processerna i stället för behandling av lov och tillstånd eller anmälningar.

Betydelsen av placeringstillstånd i samband med bygglov är oklar. Vad är fördelen med det och hur gör det beviljandet av bygglov smidigare? Det är önskvärt att byråkratin inte utökas i onödan.

Användning av datamodeller ska vara möjlig om den som inleder ett byggprojekt så önskar. Har det utretts vilka de faktiska nyttorna är av att kräva maskinläsbara uppgifter i alla byggprojekt? Man hade kunnat anta att den största nyttotagaren är den som inleder ett byggprojekt och att datamodellerna således utvecklas med tiden. Det är viktigt för kommunerna att kostnaderna för programvara kan betecknas som kostnader för dessa projekt med datamodeller. I största delen av Finland har planerare inte över huvud taget kompetens att utarbeta datamodeller eller maskinläsbara uppgifter om projekt. Först behövs utbildning. Det är inte ändamålsenligt att stifta en lag som största delen inte kan följa.

Ett behörighetsregister för experter är i sig en tanke som är värd att stödja, men vem svarar för tidtabellen och behandlingen? Är det ändamålsenligt att betala en aktör som har makten att årligen eller med några års mellanrum uttaxera ett behörighetsintyg till vilket pris som helst? Om detta behövs en noggrannare plan om hur väl ett sådant register fungerar, fördelningen av befogenheter, kostnader och om det är en gummistämpel etc innan en förenklad paragraf stiftas i lagen. Behörighet beviljas för tillfället på basis av två lagar (markanvändnings- och bygglagen och hälsoskyddslagen) samt frivilligt till exempel av FISE. År 2020 fanns det redan 93 behörigheter. Det kunde vara nödvändigt att granska behörigheter som en egen helhet och föra dem under en och samma lag/förordning. I regeringsprogrammet är ett mål att förbättra kvaliteten av byggandet och åtgärda inneluftsproblem och minska olägenheter för hälsan som de orsakar, och denna helhet anser jag verkligen vara kopplad till professionellt agerande av experter. Kompletterande utbildning är en bra sak om den är tillgänglig till ett rimligt pris.

I paragraferna om byggprodukter har det även blandats ihop om detta gäller allt byggande eller byggande som kräver bygglov. Ska byggnadstillsynen i 164 § till denna del vara en part i både tillståndspliktiga och icke-tillståndspliktiga projekt?

Sammanfattningsvis konstaterar jag att huvudmålen för reformen av markanvändnings- och bygglagen i enlighet med statsminister Sanna Marins regeringsprogram, ett klimatneutralt samhälle, stärkande av naturens mångfald, bättre kvalitet på byggandet och främjande av digitaliseringen, inte enligt mig uppfylls genom de oklara metoderna i bygglagen.

Principen "allt från samma lucka" är bra och kan uppnås när programvaran utvecklas och om prisnivån för anskaffning av den förblir rimlig för kommunerna. Finland är ett litet land och det finns få programleverantörer, och de får ofta lätt en "bestämmande" roll på marknaden i fråga om utveckling och kostnader. Målen i regeringsprogrammet gäller till största del planläggning och samhällsutveckling så att stifta en halvfärdig bygglag som den nu är uppfyller inte målen.

Jag föreslår en återgång till reformen av markanvändnings- och bygglagen och att reformen planeras så att den förblir en fungerande helhet som betjänar staten, kommunerna och fastighetsägarna och så att processen är grundlagsenlig.

Pargas 21.4.2022

Sanna Simonen

ledande byggnadsinspektör