

RIKSDAGENS SVAR 212/2013 rd

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av markanvändnings- och bygglagen och av 7 kap. 7 § i lagen om bostadsköp

Ärende

Regeringen har till riksdagen överlämnat sin proposition med förslag till lagar om ändring av markanvändnings- och bygglagen och av 7 kap. 7 § i lagen om bostadsköp (RP 147/2013 rd).

Beredning i utskott

Miljöutskottet har i ärendet lämnat sitt betänkande (MiUB 9/2013 rd).

Beslut

Riksdagen har antagit följande lagar:

Lag

om ändring av markanvändnings- och bygglagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) 123 § och 134 § 3 mom.,
ändras 119—122, 131, 149—151 och 153 §,
av dem 149 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 476/2004 och 153 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 99/2009, samt
fogas till lagen nya 120 a—120 g, 121 a, 122 a—122 f, 134 a, 149 a—149 d, 150 a—150 f, 151 a, 153 a och 153 b § som följer:

119 §

Omsorgsplikt för den som påbörjar ett byggprojekt

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden planeras och byggs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande samt i enlighet med det beviljade tillståndet. Den som påbörjar ett byggprojekt ska ha tillräckliga förutsättningar att genomföra projektet med hänsyn till dess svårighetsgrad.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska också se till att det för byggprojektets del finns projek-

terare och arbetsledare som uppfyller behörighetsvillkoren och att även andra aktörer inom byggprojektet har tillräcklig sakkunskap och yrkesskicklighet med hänsyn till uppgifternas svårighetsgrad.

120 §

Beskrivningar av byggprojekt

Beskrivningarna av byggprojekt omfattar en projektbeskrivning och specialbeskrivningar.

Projektbeskrivningen innehåller byggnadens huvudritningar, som inbegriper en situations-

plan samt planritningar, sektionsritningar och fasadritningar. Specialbeskrivningarna inbegriper övriga behövliga ritningar, beräkningar och utredningar.

Beskrivningarna av byggprojekt ska utarbetas så att de uppfyller kraven i de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och kraven på god byggnadssed.

Närmare bestämmelser om innehållet i och utformningen av beskrivningarna av byggprojekt får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

120 a §

Huvudprojekterare

Vid planeringen av byggande ska det finnas en huvudprojekterare som ansvarar för planeringen som helhet och planeringens kvalitet. Huvudprojekteraren ska under byggprojektets gång se till att projektbeskrivningen och specialbeskrivningarna utgör en helhet så att kraven i de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och kraven på god byggnadssed blir uppfyllda.

Huvudprojekteraren ska även se till att den som påbörjar ett byggprojekt får information om de omständigheter vid planeringen som är relevanta med tanke på omsorgsplikten.

Närmare bestämmelser om huvudprojekterarens uppgifter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

120 b §

Byggprojekterare

Vid planeringen av byggande ska det finnas en byggprojekterare som ansvarar för projektbeskrivningen. Byggprojekteraren ska se till att han eller hon har tillgång till de utgångsuppgifter som behövs vid planeringen och att projektbeskrivningen uppfyller kraven i de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och kraven på god byggnadssed. Dessutom ska byggprojekteraren föra in eventuella ändringar under byggnadsarbetets gång i projektbeskriv-

ningen och med avseende på projektbeskrivningens innehåll utarbeta byggnadens bruks- och underhållsanvisningar enligt 117 i §.

120 c §

Specialprojekterare

Behövliga specialbeskrivningar utarbetas av en specialprojekterare. Specialprojekteraren ska se till att han eller hon har tillgång till de utgångsuppgifter som behövs vid planeringen och att specialbeskrivningen uppfyller kraven i de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och kraven på god byggnadssed. Dessutom ska specialprojekteraren föra in eventuella ändringar under byggnadsarbetets gång i specialbeskrivningen och för sitt eget specialområdes del utarbeta byggnadens bruks- och underhållsanvisningar enligt 117 i §.

Om en specialbeskrivning har utarbetats av fler än en specialprojekterare, ska den som påbörjar byggprojektet utse en av dem till ansvarig specialprojekterare för den helhet som detta specialområde utgör. Den ansvarige specialprojekteraren ska se till att separat uppgjorda delar av en beskrivning bildar en fungerande helhet.

120 d §

Projekteringsuppgifternas svårighetsklasser

Projekteringsuppgifterna är uppdelade i svårighetsklasserna krävande projekteringsuppgift, sedvanlig projekteringsuppgift och ringa projekteringsuppgift.

Svårighetsklassen bestäms utifrån projekteringsuppgiftens arkitektoniska, funktionella och tekniska krav, byggnadens och utrymmenas användningsändamål, de egenskaper som hänför sig till byggnadens sundhet och energiprestanda samt de byggnadsfysikaliska egenskaperna, byggnadens storlek, byggnadsskyddet samt belastningarna och brandbelastningarna, planerings-, kalkylerings- och dimensioneringsmetoderna, komplexiteten hos de bärande konstruktionerna och de krav som miljön och byggnadsplatsen ställer.

Utöver vad som bestäms i 1 mom. kan en projekteringsuppgifts svårighetsklass vara exceptionellt krävande om något av kraven eller någon av egenskaperna i 2 mom. är exceptionella.

Inom samma byggprojekt kan det finnas projekteringsuppgifter som hör till olika svårighetsklasser.

Närmare bestämmelser om bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

120 e §

Behörighetsvillkor för projekterare

Projekterarna ska vara fysiska personer.

Behörighetsvillkoren för byggprojekterare och specialprojekterare är

1) i krävande projekteringsuppgifter för projekteringsuppgiften lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området, tidigare examen inom yrkesutbildning på högre nivå eller motsvarande examen samt minst fyra års erfarenhet av sedvanliga projekteringsuppgifter och minst två års erfarenhet av att biträda i krävande projekteringsuppgifter,

2) i sedvanliga projekteringsuppgifter för projekteringsuppgiften lämplig examen inom byggbranschen eller det tekniska området, som åtminstone motsvarar nivån för den tidigare teknikerexamen eller motsvarande examen, samt minst tre års erfarenhet av att biträda i minst sedvanliga projekteringsuppgifter,

3) i ringa projekteringsuppgifter tillräckliga kunskaper med hänsyn till byggnadsobjektets och projekteringsuppgiftens art och omfattning.

Behörighetsvillkor för byggprojekterare och specialprojekterare i exceptionellt krävande projekteringsuppgifter är för projekteringsuppgiften lämplig högre högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området samt minst sex års erfarenhet av krävande projekteringsuppgifter.

Huvudprojekteraren ska ha behörighet för minst samma svårighetsklass som byggprojekteraren eller specialprojekteraren ska ha för den mest krävande projekteringsuppgiften inom byggprojektet i fråga. Huvudprojekteraren ska

dessutom ha den sakkunskap och den yrkesskicklighet som behövs för att leda samordningen av beskrivningarna.

Huvudparten av den erfarenhet som krävs enligt 2 och 3 mom. ska vara erfarenhet av projekteringsuppgifter inom projekteringsområdet i fråga. Den som planerar reparationer eller ändringsarbeten ska ha erfarenhet av projekteringsuppgifter som avser reparationer eller ändringar.

120 f §

Bedömning av en projekterares behörighet

Byggnadstillsynsmyndigheten ska bedöma om den anmälda projekteraren har behörighet enligt 120 d och 120 e § för uppgiften i fråga.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska på begäran fatta ett beslut om projekterarens behörighet för projekteringsuppgiften i fråga.

120 g §

Anmälan av projekterare

Den som påbörjar ett byggprojekt ska senast i samband med ansökan om bygglov skriftligen anmäla den valda huvudprojekteraren och byggprojekteraren till byggnadstillsynsmyndigheten. Anmälan ska innehålla projekterarens samtycke till uppgiften samt de uppgifter om projekterarens utbildning och erfarenhet som behövs för att bedöma hans eller hennes behörighet.

Den anmälan som gäller specialprojekteraren ska göras innan specialbeskrivningen lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten. På anmälan tillämpas dessutom vad som i 1 mom. föreskrivs om innehållet i anmälan.

Den som påbörjar byggprojektet ska göra en skriftlig anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten också om en projekterare byts under ett pågående byggprojekt. På anmälan tillämpas dessutom vad som i 1 mom. föreskrivs om innehållet i anmälan.

Närmare bestämmelser om innehållet i de anmälningar som avses i 1 och 2 mom. får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

121 §

Inledande möte

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i bygglovet vid behov bestämma att det ska ordnas ett inledande möte inför ett byggnadsarbete. Vid bedömningen av om ett inledande möte behövs beaktas byggprojektets svårighetsgrad och sakkunskapen och yrkesskickligheten hos dem som genomför projektet samt andra faktorer som medverkar till ett gott slutresultat av byggandet. Ett inledande möte kan även ordnas i samband med projekt som kräver tillstånd för miljöåtgärder.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att det inledande mötet hålls innan byggnadsarbetet påbörjas. Vid det inledande mötet ska åtminstone byggnadstillsynsmyndighetens representant, den som påbörjar byggprojektet eller en representant för denna, huvudprojekteraren för byggnaden samt den ansvarige arbetsledaren vara närvarande.

Vid det inledande mötet konstateras och protokollförs de skyldigheter som gäller den som påbörjar byggprojektet, de centrala aktörerna i planeringen och byggnadsarbetet och deras granskningsuppgifter, myndighetssyn och myndighetsinspektioner samt övriga utredningar och åtgärder som behövs med tanke på kvaliteten på byggandet. De förfaranden som avtalats vid det inledande mötet ska iakttas i byggnadsarbetet.

121 a §

Kvalitetssäkringsutredning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i bygglovet eller på basis av det inledande mötet kräva att den som påbörjar ett byggprojekt lämnar en separat kvalitetssäkringsutredning om åtgärderna för att säkra kvaliteten på byggandet. En kvalitetssäkringsutredning kan krävas om ett byggprojekt eller en del av det är synnerligen krävande eller om det på basis av de förfaranden som avtalats vid det inledande mötet inte är motiverat att anta ett slutresultat i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande uppnås vid byggandet.

Kvalitetssäkringsutredningen ska innehålla väsentliga uppgifter om de åtgärder med vilka det säkerställs att ett slutresultat i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande uppnås vid byggandet. De förfaranden som anges i kvalitetssäkringsutredningen ska iakttas i byggnadsarbetet. Den som påbörjar byggprojektet ska foga kvalitetssäkringsutredningen till det inspektionsprotokoll för bygget som avses i 150 f §.

Närmare bestämmelser om kvalitetssäkringsutredningens innehåll får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

122 §

Ansvarig arbetsledare

Vid byggnadsarbete som kräver bygglov ska det finnas en ansvarig arbetsledare som leder byggnadsarbetet. Vid arbete som kräver åtgärds-tillstånd ska det finnas en ansvarig arbetsledare endast om detta är nödvändigt av orsaker som har att göra med säkerheten eller sundheten vid användningen av objektet eller landskaps- och miljöaspekter.

Den ansvarige arbetsledaren ska ansvara för byggnadsarbetet som helhet och dess kvalitet och se till att byggnadsarbetet utförs i enlighet med det beviljade tillståndet, i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och i enlighet med god byggnadssed.

Den ansvarige arbetsledaren ska se till att en anmälan om påbörjande av byggnadsarbete görs till byggnadstillsynsmyndigheten och att inspektionsprotokollet för bygget hålls uppdaterat på byggplatsen.

Närmare bestämmelser om den ansvarige arbetsledarens arbetsledningsuppgifter och innehållet i anmälningskyldigheten får utfärdas genom förordning av statsrådet.

122 a §

Arbetsledare för specialområden

Vid byggnadsarbete som kräver bygglov ska det utöver en ansvarig arbetsledare finnas ar-

betsledare som ansvarar för byggandet av en fastighets vatten- och avloppsanordningar samt ventilationsanordningar, om detta behövs på grund av svårighetsgraden för byggandet av anordningarna.

Om det byggnadsarbete som kräver bygglov eller en del av det är krävande, kan byggnadstillsynsmyndigheten i bygglovet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl under byggnadsarbetet bestämma att det vid byggnadsarbetet också ska finnas arbetsledare för andra specialområden.

Arbetsledaren för ett specialområde ska se till att byggnadsarbetet inom specialområdet i fråga utförs i enlighet med det beviljade tillståndet, i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och i enlighet med god byggnadssed.

Närmare bestämmelser om arbetsledningsuppgifterna för arbetsledarna för de olika specialområdena får utfärdas genom förordning av statsrådet.

122 b §

Arbetsledningsuppgifternas svårighetsklasser

Arbetsledningsuppgifterna inom ett byggnadsarbete är uppdelade i svårighetsklasser på basis av byggnadens och utrymmenas användningsändamål, byggnadsskyddet, byggnadens storlek, de byggnadsfysikaliska egenskaperna och de egenskaper som hänför sig till byggnadens sundhet, belastningarna och brandbelastningarna, planeringsmetoderna, komplexiteten hos de bärande konstruktionerna, de krav som miljön och byggnadsplatsen ställer samt byggnadsförhållandena och de metoder som används i arbetet.

Svårighetsklasserna är krävande arbetsledningsuppgift, sedvanlig arbetsledningsuppgift och ringa arbetsledningsuppgift.

Utöver vad som bestäms i 1 och 2 mom. kan en arbetsledningsuppgifts svårighetsklass vara exceptionellt krävande om något av kraven eller någon av egenskaperna i 1 mom. är exceptionella.

Inom samma byggprojekt kan det finnas arbetsledningsuppgifter som hör till olika svårighetsklasser.

Närmare bestämmelser om bestämmande av svårighetsklassen för arbetsledningsuppgifter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

122 c §

Behörighetsvillkor för arbetsledare och arbetsledare för specialområden

Behörighetsvillkoren för ansvariga arbetsledare och arbetsledare för specialområden är

1) i krävande arbetsledningsuppgifter för uppgiften lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området, tidigare examen inom yrkesutbildning på högre nivå eller motsvarande examen eller tidigare teknikerexamen eller motsvarande examen; dessutom ska arbetsledaren med beaktande av byggnadsobjektets art och uppgiftens svårighetsgrad ha tillräcklig erfarenhet av och förtrogenhet med arbetsledningsuppgifter inom området i fråga,

2) i sedvanliga arbetsledningsuppgifter för uppgiften lämplig yrkeshögskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området eller tidigare examen inom yrkesutbildning på högre nivå eller motsvarande examen eller tidigare teknikerexamen eller motsvarande examen eller motsvarande kunskaper som visats på annat sätt; dessutom ska arbetsledaren med beaktande av byggnadsobjektets art och uppgiftens svårighetsgrad ha tillräcklig erfarenhet inom byggbranschen,

3) ringa arbetsledningsuppgifter får skötas av en person som saknar ovan avsedd examen, men som i övrigt kan anses ha de förutsättningar som behövs för uppgiften.

Behörighetsvillkor för arbetsledare i exceptionellt krävande arbetsledningsuppgifter är för uppgiften lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området eller tidigare examen inom yrkesutbildning på högre nivå eller motsvarande examen samt dessutom tillräcklig erfarenhet av och god förtrogenhet med krävande arbetsledningsuppgifter inom området i fråga.

122 d §

Ansökan om godkännande av arbetsledare

Den som påbörjar ett byggprojekt ska ansöka om byggnadstillsynsmyndighetens godkännande av den ansvarige arbetsledaren innan byggnadsarbetet påbörjas. Den som påbörjar byggprojektet ska ansöka om godkännande av en arbetsledare för ett specialområde innan byggnadsarbetet inom specialområdet i fråga påbörjas.

I ansökan ska det visas att arbetsledaren har behörighet för arbetsledningssuppgiften i fråga. Till den ansökan som gäller den ansvarige arbetsledaren ska det fogas en skriftlig anmälan, där arbetsledaren förbinder sig att som ansvarig leda byggnadsarbetet.

122 e §

Godkännande av arbetsledare och arbetsledare för specialområden

Byggnadstillsynsmyndigheten ska godkänna den ansvarige arbetsledaren eller en arbetsledare för ett specialområde om han eller hon uppfyller behörighetsvillkoren i 122 c §.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska återkalla godkännandet, om det är motiverat på grund av att uppgifterna försumrats i väsentlig grad eller av någon annan motsvarande orsak. Myndigheten ska vid behov höra arbetsledaren.

Om byggnadstillsynsmyndigheten högst fem år tidigare har godkänt en person som ansvarig arbetsledare eller arbetsledare för ett specialområde för ett motsvarande byggprojekt i kommunen, behövs inte något nytt godkännande. Då räcker en anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten om att personen i fråga är ansvarig arbetsledare eller arbetsledare för ett specialområde samt en anmälan som avses i 122 d § 2 mom.

122 f §

När arbetsledarens uppgifter börjar och upphör

Uppgifterna och ansvaret för den ansvarige arbetsledaren och en arbetsledare för ett special-

område börjar omedelbart efter det att han eller hon har godkänts eller anmälan om arbetsledaren har gjorts, och upphör i och med slutsynen. Arbetsledaren kan före slutsynen få befrielse från uppgifterna endast genom en skriftlig begäran hos byggnadstillsynsmyndigheten eller genom att byggnadstillsynsmyndigheten godkänner en annan person i stället för arbetsledaren.

131 §

Ansökan om bygglov

Bygglov söks skriftligen hos byggnadstillsynsmyndigheten. Till ansökan om bygglov ska fogas

1) utredning om att sökanden har besittningsrätt till byggplatsen,

2) de huvudritningar som ingår i projektbeskrivningen och vars riktighet byggprojekteraren intygar med sin namnteckning.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan med beaktande av projektets art och omfattning vid behov kräva att det till ansökan om bygglov även fogas

1) ett utdrag ur grundkartan över området eller, när det byggs på detaljplanerat område, ett utdrag ur detaljplanen samt ett utdrag ur fastighetsregistret och vid behov en tomtkarta, om inte byggnadstillsynsmyndigheten redan har tillgång till dem,

2) utredning om byggplatsens grundläggnings- och grundbottenförhållanden samt det grundläggningssätt som dessa förutsätter och om andra behövliga åtgärder,

3) en energiutredning,

4) utredning om byggplatsens hygieniska förhållanden och höjdläge,

5) utredning om byggnadens skick som utarbetats av en kompetent person,

6) annan väsentlig utredning som behövs för avgörandet av ansökan om bygglov.

Närmare bestämmelser om innehållet i och utformningen av huvudritningar och utredningar

får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

134 a §

Lämnande av specialbeskrivningar

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i bygglovet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl under byggnadsarbetet bestämma att specialbeskrivningar som behövs på grund av byggprojektets art eller omfattning ska utarbetas och lämnas in.

Om byggnadstillsynsmyndigheten har bestämt att en specialbeskrivning ska lämnas in ska den som påbörjar byggprojektet se till att beskrivningen lämnas in till byggnadstillsynsmyndigheten innan det arbetsskede som beskrivningen gäller påbörjas.

Närmare bestämmelser om innehållet i och utformningen av specialbeskrivningarna får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

149 §

Byggnadsarbetet och tillsynen

Byggnadsarbete ska utföras så att det uppfyller kraven i de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och kraven på god byggnadssed.

Myndigheternas tillsyn över ett byggnadsarbete börjar när det tillståndspliktiga byggnadsarbetet påbörjas och upphör i och med slutsynen. Tillsynen gäller, i de arbetsskeden och i den omfattning som myndigheten bestämmer, omständigheter som är av betydelse för ett gott slutresultat av byggandet.

149 a §

Användning av grannens område

Byggnadstillsynsmyndigheten kan på ansökan och efter att ha hört sökandens granne meddela tillstånd för att använda grannens område för utförande av byggnadsarbete eller andra åtgärder som är nödvändiga för sökanden, om inte detta orsakar grannen olägenhet eller störning

som inte är tillfällig eller ringa. Sökanden ska efter åtgärden iståndsätta och återställa grannens område i det skick i vilket det var före åtgärden.

149 b §

Utmärkning av byggnadens plats

Byggnadstillsynsmyndigheten ska vid behov i bygglovet bestämma att den behöriga myndigheten i kommunen innan byggandet påbörjas ska se till att byggnadens plats och höjdläge märks ut i enlighet med de godkända ritningarna.

149 c §

Påbörjande av byggnadsarbete

Innan byggnadsarbete som kräver tillstånd eller anmälan påbörjas ska en anmälan om påbörjande av byggnadsarbete göras till byggnadstillsynsmyndigheten. Någon anmälan om påbörjande av byggnadsarbete behöver dock inte göras om det har hållits ett inledande möte innan byggnadsarbetet påbörjas.

Ett byggnadsarbete anses ha påbörjats när arbetena med gjutningen av grunden till en byggnad inleds eller när byggnadsdelar som hör till grunden monteras. Vid reparationer och ändringar av en byggnad anses byggnadsarbetet ha påbörjats när rivningen eller byggandet av konstruktioner eller byggnadsdelar inleds.

Ett byggnadsarbete får inte inledas förrän den ansvariga arbetsledaren och vid behov arbetsledaren för ett specialområde har godkänts. Byggnadsarbetet ska avbrytas tills en ny arbetsledare har utsetts för projektet, om godkännandet av arbetsledaren återkallas eller arbetsledaren avgår.

149 d §

Åtgärder som får utföras innan byggnadsarbetet påbörjas

Grävning, sprängning, trädfällning eller andra jämförbara förberedande åtgärder kan utföras innan byggnadsarbetet påbörjas med iakttagande av vad som föreskrivs om tillstånd för miljöåtgärder. Också sådana förberedande åtgärder

der ska anmälas till byggnadstillsynsmyndigheten innan de påbörjas.

Pålningsarbete för grunden till en byggnad kan i enlighet med en pålningsplan som lämnats till byggnadstillsynsmyndigheten utföras innan byggnadsarbetet påbörjas. Innan pålningsarbetet påbörjas ska en anmälan om det göras till byggnadstillsynsmyndigheten. För pålningsarbete som utförs innan byggnadsarbetet påbörjas ska det finnas en av byggnadstillsynsmyndigheten godkänd ansvarig arbetsledare eller arbetsledare för specialområdet.

150 §

Myndighetssyn

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i tillståndet för byggandet bestämma att det ska förrättas en grundbottenssyn, lägessyn, konstruktionssyn samt värme-, vatten- och ventilationssyn, om detta behövs för att övervaka ett byggnadsarbete.

Den tjänsteinnehavare som förrättar synenleder ut om de åtgärder, inspektioner och utredningar som hör till ett visst byggnadsarbetskede har utförts och om åtgärder som förutsätts med anledning av uppdagade missförhållanden eller brister har vidtagits. Den som påbörjar byggprojektet eller dennes representant samt den ansvarige arbetsledaren ska vara närvarande vid synen. Projekterare och arbetsledare för ett specialområde ska vara närvarande vid synen om deras sakkunskap behövs för utredning av en sak som synen gäller.

Om en syn ger anledning till en anmärkning, ska den tjänsteinnehavare som förrättat synen skriftligen förordna om behövliga åtgärder och om den tid inom vilken ett missförhållande eller fel ska avhjälpas eller korrigeras. Bestämmelser om en parts rätt att yrka rättelse av förordnandet hos byggnadstillsynsmyndigheten finns i 187 §.

Syn får förrättas i utrymmen som används för boende av permanent natur endast om det är nödvändigt för utredning av den sak som synen gäller.

Närmare bestämmelser om förrättande av syn får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

150 a §

Myndighetsinspektioner under byggnadsarbetet

Byggnadstillsynsmyndigheten kan bestämma att det utöver syn även ska förrättas andra inspektioner, om detta behövs för att övervaka att tillståndsbestämmelserna, beskrivningarna eller de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande iakttas. Byggnadstillsynsmyndigheten bestämmer om inspektionerna i tillståndet för byggandet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl under byggnadsarbetet.

Om en inspektion ger anledning till anmärkningar, ska tjänsteinnehavaren skriftligen förordna om behövliga åtgärder och om den tid inom vilken ett missförhållande eller fel ska avhjälpas eller korrigeras. Bestämmelser om en parts rätt att yrka rättelse av förordnandet hos byggnadstillsynsmyndigheten finns i 187 §.

En inspektion får förrättas i utrymmen som används för boende av permanent natur endast om det är nödvändigt för utredning av den sak som inspektionen gäller.

150 b §

Sakkunniggranskning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan på ansökan tillåta att den som påbörjar ett byggprojekt eller en sakkunnig som är anställd hos denne granskar att byggnadsarbetet överensstämmer med beskrivningarna.

Den som utför sakkunniggranskningen ska ha den utbildning och erfarenhet som behövs för granskningen, och han eller hon ska skriftligen ge sitt samtycke till granskningsuppgiften.

Granskningen ska antecknas i det inspektionsprotokoll för bygget som avses i 150 f §.

Sakkunniggranskning som är godkänd av byggnadstillsynsmyndigheten kompletterar myndighetstillsynen under byggtiden.

150 c §

Extern granskning

När tillståndsansökan behandlas eller under byggnadsarbetet kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva att den som påbörjar ett byggprojekt lägger fram en oberoende och kvalificerad sakkunnigs utlåtande om huruvida den planerade lösningen eller byggandet uppfyller föreskrivna krav.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan kräva utlåntandet om det vid byggandet används sådana metoder för planering och genomförande eller sådana produkter som har betydande inverkan på byggnadens säkerhet, sundhet eller långtidshållbarhet, men tillräcklig säkerhet eller tidigare erfarenhet om deras funktionsduglighet saknas. Extern granskning kan krävas även

1) när det observeras eller misstänks att ett fel har uppstått eller en försummelse har inträffat vid byggandet, och verkningarna eller korrigeringen eller avhjälpandet av felet eller försummelsen inte tillförlitligt kan bedömas eller genomföras utan en extern granskning, och

2) när det vid reparationer eller ändringar upptäcks skador och konstruktioner som inte har beaktats i beskrivningarna.

Ett skriftligt beslut om kravet ska ges till den som påbörjar byggprojektet. Av beslutet ska kravets motivering och innehåll framgå.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska svara för kostnaderna för den externa granskningen.

150 d §

Särskilt förfarande

Vid synnerligen krävande byggprojekt kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva att det görs

- 1) kvalitetssäkringsutredning enligt 121 a §,
- 2) sakkunniggranskning enligt 150 b §,
- 3) extern granskning enligt i 150 c §.

Det särskilda förfarande som avses i 1 mom. kan krävas om objektet är förknippat med en särskild risk för att de krav som ställs på strukturell säkerhet, brandsäkerhet, sundhet eller byggnads-

fysikalisk funktion inte kan uppfyllas eller att kulturhistoriska värden går förlorade.

Ett särskilt förfarande kan krävas vid uppförandet av en ny byggnad samt i samband med reparations- eller ändringsarbeten.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska i ett beslut om särskilt förfarande ange omfattningen av förfarandet och vad det ska avse.

Dessutom kan byggnadstillsynsmyndigheten i beslutet om särskilt förfarande förordna att den som påbörjar ett byggprojekt och ägaren till byggnaden under byggnadens användningstid ska bevaka att de väsentliga tekniska kraven i 117 a—117 g § uppfylls i fråga om de konstruktioner eller byggnadsegenskaper som omfattas av särskilt förfarande.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan bestämma om det särskilda förfarandet i bygglovet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl under byggnadsarbetet.

150 e §

Avvikelse från en beskrivning under byggnadsarbetet

Byggnadsinspektören eller en annan tjänsteinnehavare som kommunen utsett att sköta byggnadsinspektörens uppgifter kan under byggnadsarbetet ge samtycke till avvikelser från de beskrivningar som godkänts i tillståndsbeslutet, om inte avvikelserna med hänsyn till dess art och de bestämmelser och föreskrifter som gäller tillståndsprovning innebär en betydande ändring av tillståndet eller påverkar grannarnas ställning. Ändringens innehåll och namnet på den tjänsteinnehavare som gett sitt samtycke till den ska antecknas i de godkända beskrivningarna. Den ändrade beskrivningen ska på begäran lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten.

Om avvikelserna från de beskrivningar som godkänts i tillståndsbeslutet med hänsyn till dess art och bestämmelserna om tillståndsprovning innebär en väsentlig ändring av tillståndet eller påverkar grannarnas ställning, ska tillstånd för avvikelserna från beskrivningen sökas hos byggnadstillsynsmyndigheten.

Betydande ändringar i specialbeskrivningar under byggnadsarbetet ska, försedda med specialprojekterarens underskrift, lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten innan byggskedena i fråga inleds.

150 f §

Inspektionsprotokoll för bygget

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att det på byggplatsen förs ett inspektionsprotokoll för bygget.

De ansvariga för olika byggnadsskeden som det avtalats om i bygglovet eller vid det inledande mötet samt de som inspekterat arbetskedena ska verifiera inspektionerna i inspektionsprotokollet för bygget.

I inspektionsprotokollet ska det även antecknas en motiverad anmärkning, om byggarbetet avviker från bestämmelserna om byggande.

Närmare bestämmelser om inspektionsprotokollets innehåll och de anteckningar som ska göras i det får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

151 §

Byggherreövervakning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan på ansökan bevilja den som påbörjar ett byggprojekt tillstånd att själv övervaka byggnadsarbetet helt eller delvis enligt den övervakningsplan som den som påbörjar byggprojektet lägger fram. Övervakningsplanen ska innehålla uppgifter om byggprojektet och genomförandet av byggherreövervakningen.

Tillstånd kan beviljas om det på basis av övervakningsplanen och den utbildning och erfarenhet som den som påbörjar byggprojektet och andra som deltar i byggprojektet har kan antas att byggandet genomförs i enlighet med bygglovet och de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande, utan någon myndighetstillsyn. Till-

stånd får dock inte beviljas om det är fråga om byggande av ett bostadshus.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan återkalla tillståndet för byggherreövervakning om det efter beviljandet framkommer att det inte finns förutsättningar för byggherreövervakning.

Byggherreövervakningen inskränker inte byggnadstillsynsmyndighetens behörighet enligt denna lag. Slutsyn ska oberoende av byggherreövervakningen förrättas i enlighet med 153 §.

Närmare bestämmelser om innehållet i och genomförandet av övervakningsplanen får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

151 a §

Skyldigheter vid byggherreövervakning för den som påbörjar ett byggprojekt

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att övervakningsplanen följs.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska göra en anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten när

1) det i förutsättningarna för godkännande av byggherreövervakningen sker en förändring som kräver en eventuell ny prövning från byggnadstillsynsmyndighetens sida,

2) övervakningsplanen kompletteras,

3) det i byggnadsarbetet används byggprodukter om vilkas lämplighet man inte har tillräcklig säkerhet,

4) det i byggnadsarbetet används nya arbetsmetoder som man inte har tidigare allmän erfarenhet av,

5) det vid byggandet observeras ett sådant fel att en bedömning av reparationsåtgärderna kan förutsätta utomstående sakkunskap.

153 §

Slutsyn

En byggnad eller en del av den får inte tas i bruk förrän byggnadstillsynsmyndigheten vid slutsynen har godkänt den för ibruktagande.

Slutsyn kan förrättas när den som påbörjat byggprojektet har meddelat byggnadstillsynsmyndigheten att

1) byggnadsarbetet har slutförts i enlighet med bygglovet och de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande,

2) de syner och inspektioner som byggnadstillsynsmyndigheten beslutat om har förrättats och de åtgärder som dessa kräver har vidtagits,

3) inspektioner som baserar sig på annan lag och som väsentligt påverkar byggnadens användningssäkerhet har utförts och de åtgärder som dessa kräver har vidtagits,

4) de anteckningar som följer av 150 f § har gjorts i inspektionsprotokollet för bygget och ett sammandrag av inspektionsprotokollet har lämnats till byggnadstillsynsmyndigheten,

5) byggnadens bruks- och underhållsanvisningar, om det har bestämts att sådana ska utarbetas, är tillräckligt klara och kan överlämnas till byggnadens ägare, och

6) tillståndet enligt miljöskyddslagen, om ett sådant behövs för verksamhet i enlighet med byggnadens ändamål, har vunnit laga kraft.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska upprätta ett protokoll över slutsynen. På slutsynen tillämpas dessutom bestämmelserna i 150 § 2 mom. om vem som ska vara närvarande vid synen samt bestämmelserna i 150 § 3 mom.

Syn får förrättas i utrymmen som används för boende av permanent natur endast om det är nödvändigt för att utreda den sak som synen gäller.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska ansöka om förrättande av slutsyn under den tid lovet eller tillståndet är i kraft.

153 a §

Partiell slutsyn

Byggnadstillsynsmyndigheten kan godkänna en byggnad eller en del av den för ibruktagande även vid en partiell slutsyn. En förutsättning för godkännandet är att byggnadsarbetet endast till ringa delar är ofullbordat och att byggnaden el-

ler en del av den uppfyller förutsättningarna enligt 153 § 2 mom. 2—6 punkten och är säker, sund och användbar.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska upprätta ett protokoll över den partiella slutsynen. På partiell slutsyn tillämpas dessutom bestämmelserna i 150 § 2 mom. om vem som ska vara närvarande vid synen samt bestämmelserna i 150 § 3 och 4 mom.

Den som påbörjat byggprojektet ska ansöka om förrättande av slutsyn under den tid lovet eller tillståndet är i kraft också när en byggnad eller en del av den godkänns för ibruktagande vid en partiell slutsyn.

Närmare bestämmelser om förutsättningarna för ibruktagande av en byggnad eller en del av den vid en partiell slutsyn får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

153 b §

Konstaterande av insolvenssäkerhet

Byggnadstillsynsmyndigheten ska, i samband med den slutsyn som behövs för godkännande av ett bostadshus för ibruktagande, konstatera om myndigheten fått ett intyg över insolvenssäkerhet enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a § i lagen om bostadsköp (843/1994).

Om något intyg inte har lämnats in ska byggnadstillsynsmyndigheten utan dröjsmål efter att slutsyn förrättats underrätta Konkurrens- och konsumentverket om saken.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. tillämpas också när ett bostadshus eller en del av det godkänns för ibruktagande vid en partiell slutsyn.

Denna lag träder i kraft den 20 .

När denna lag träder i kraft ska också personer som byggnadstillsynsmyndigheten tidigare godkänt för motsvarande synnerligen krävande uppgifter och som därmed kan anses uppfylla förutsättningarna för uppgiften, anses vara projekterare och arbetsledare som uppfyller behörighetsvillkoren.

Lag

om ändring av 7 kap. 7 § i lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om bostadsköp (843/1994) 7 kap. 7 §, sådan den lyder i lag 682/2012, som följer:

7 kap.

Särskilda stadganden

7 §

Intyg över insolvenssäkerhet

Stiftande delägare och andra i 4 kap. avsedda säljare ska se till att byggnadstillsynsmyndigheten i samband med slutsyn tillställs ett intyg över insolvenssäkerhet som ställts enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a §. Den som förvarar skyddsdocument eller i 4 kap. 3 a § avsedda fall den som be-

viljat säkerhet ska på begäran utfärda ett intyg över säkerheten. Av intyget ska det framgå vilket byggnadsprojekt intyget gäller, vilket slags säkerhet som har ställts och till förmån för vem säkerheten gäller. Bestämmelser om byggnadstillsynsmyndighetens skyldighet att underrätta Konkurrens- och konsumentverket om att intyg saknas finns i 153 b § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999).

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 16 december 2013