

Markanvändnings- och bygglagen förnyas — Vilken typ av förändringar kommer den nya bygglagen att medföra?

Den nuvarande markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft i början av millennieskiftet. Sedan dess har den genomgått kontinuerliga förändringar och för närvarande har så många som två tredjedelar av lagens paragrafer ändrats, kompletterats eller upphävts. Även omvärlden har förändrats under de två senaste decennierna och lagen uppfyller inte längre dagens behov. Som svar på detta förändringsbehov inledde miljöministeriet en omfattande reform av markanvändnings- och bygglagen år 2018, och vars slutliga form beräknas träda i kraft i början av 2024.

Vad kommer då i praktiken att förändras? Lagens nyheter hänför sig bl.a. till att nya byggnaders klimatavtryck kommer att behöva dokumenteras och en klimatrappport utarbetas i samband med bygglov. Vissa förändringar kommer också att ske i byggnationernas ansvarsstrukturer.

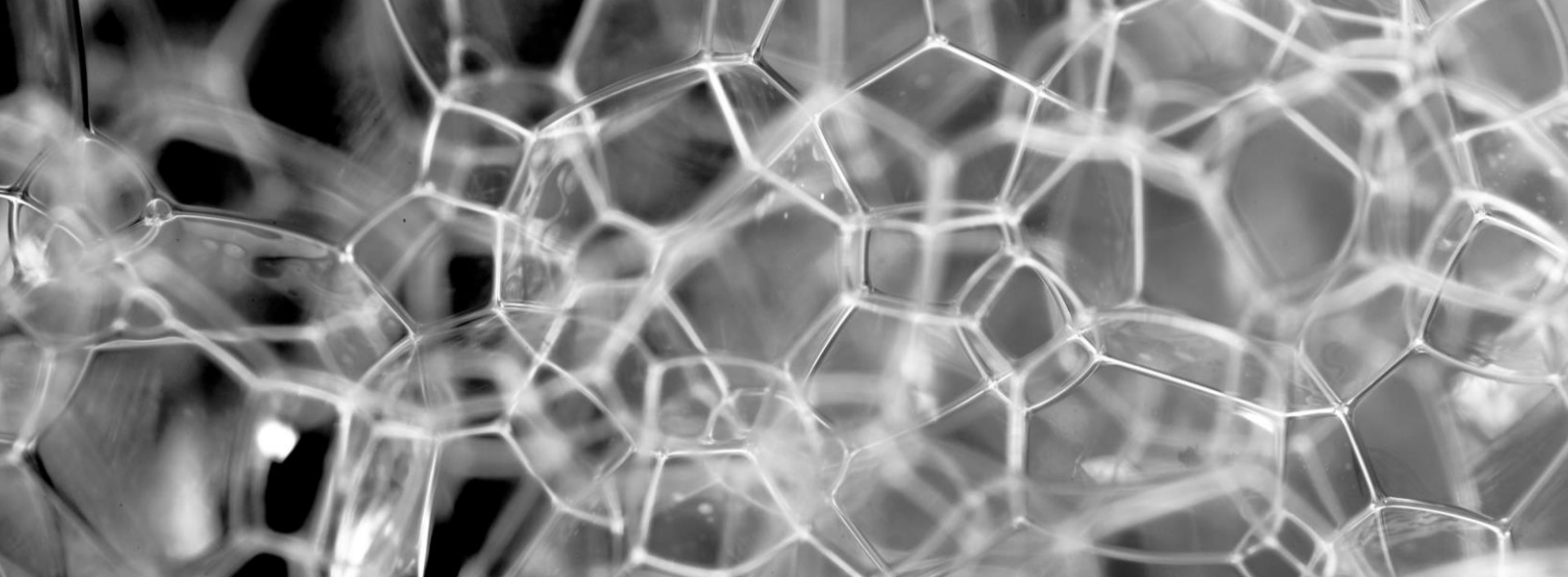
Bland annat dessa frågor får du svar på i denna artikel.

Ta del av hela artikeln på följande sidor.

Aki Aapio, Senior Associate
Aki.aapio@dkco-law.com

Akis specialområden är företagsarrangemang samt fastighets- och energirätt. Aki biträder även företagskunder i avtalsrättsliga och bolagsrättsliga frågeställningar.





Målsättning: begränsa klimatförändringen och ökad digitalisering

Reformen innebär, utöver att lagen byter namn till bygglagen, en rad relativt omfattande strukturella förändringar: utkastet i sin nuvarande form är nästan 800 sidor långt och omfattar cirka 400 föreslagna paragrafer, varav en stor del är helt nya. Utgående från de utlåtanden som har inkommit till ministeriet kan det konstateras att det trots en bred enhällighet gällande den nya lagens målsättningar råder desto större oenighet gällande hur målsättningarna bör genomföras i praktiken.

Ett av de centrala målen med reformen är bl.a. att ta större hänsyn till klimatförändringen och miljöskyddet. Till exempel bör markanvändningsplaneringen stärka integriteten i samhällsstrukturen, särskilt i stadsområden, samt styra byggandet enligt befintlig infrastruktur och befintligt tjänsteutbud. Markanvändningsplaneringen ska enligt den nya lagen också skapa förutsättningar för koldioxidsnåla transporter och koldioxidsnål och förnybar energi. Gällande byggnation föreslås även krav på nya byggnaders klimatavtryck: de som genomför byggprojekt bör se till att den nya byggnaden planeras och byggs för att vara koldioxidsnål.

Lagändringen syftar även till att återspegla både dagens och framtidens informationsteknologiska utveckling. Bygglagen kommer som nyhet bl.a. att förflytta den offentliga handläggningen av både planerings- och bygglovsärenden till ett nytt digitalt system. Beslut om markanvändning och bygglov kommer således i fortsättningen att utarbetas i ett enhetligt elektroniskt format och behandlas inom ramen för ett nytt riksomfattande informationssystem. Detta är avsett att underlätta arbetet för fastighetssektorns aktörer, så som fastighetsutvecklare, byggare och markägare.

Exempel på konkreta förändringar

Klimatutredning i samband med bygglov

Enligt den nya lagen ska en klimatutredning upprättas när man ansöker om bygglov. Skyldigheten att utarbeta en klimatutredning kommer också att gälla byggnader som genomgår större renoveringar. Klimatutredningen ska bl.a. omfatta byggnadens koldioxidfot- och handavtryck beräknat med hjälp av fördefinierade kriterier för en 50 årig utvärderingsperiod. Motsvarande klimatutredningar kommer också att tas i bruk i de övriga nordiska länderna under pågående och nästa år, dvs. något tidigare än i Finland.

Utredningen av byggnadernas koldioxidavtryck kommer att göra det möjligt för byggherrar och köpare att jämföra olika byggnaders och byggprojekts klimateffekter och gör det lättare för dessa att ställa konkreta krav på byggnaders klimatutsläpp. Eftersom upphandlingslagen tillåter användningen av miljöfaktorer som bedömningskriterier vid upphandling av byggnadsentreprenader kan värdena i klimatutredningen också användas som underlag för mera jämförbara och ändamålsenliga anbudsjämförelser. Då koldioxidavtryck i framtiden kommer att bli alltmer relevant för valet av entreprenör kommer samtliga aktörer som är involverade i byggnadsentreprenader att i större omfattning behöva utvärdera hur man kan minska sitt eget koldioxidavtryck.





Till exempel, när en entreprenör ingår nya leveransavtal med sina materialleverantörer kan det vara värt att ta hänsyn till de olika produkternas koldioxidavtryck och fastställa villkor för koldioxidutsläpp i kontraktet. På så vis kan entreprenörerna säkerställa att deras egen verksamhet förblir konkurrenskraftig i en värld av ständigt ökande hållbarhetskrav.

Ansvar för den huvudansvarige genomföraren för genomförandet som helhet

En annan betydande reform är införandet av en ny ansvarsstruktur för byggnadsentreprenader. Enligt den kommande lagen ska en huvudansvarig genomförare, t.ex. huvudentreprenören, för byggnadsentreprenader utses, vars ansvar kommer att täcka byggnadsarbetets genomförande som helhet, omfattande även ansvar för under- och sidoentreprenörers arbete. Hittills har ansvaret för byggprojektet tillhört den som påbörjar projektet.

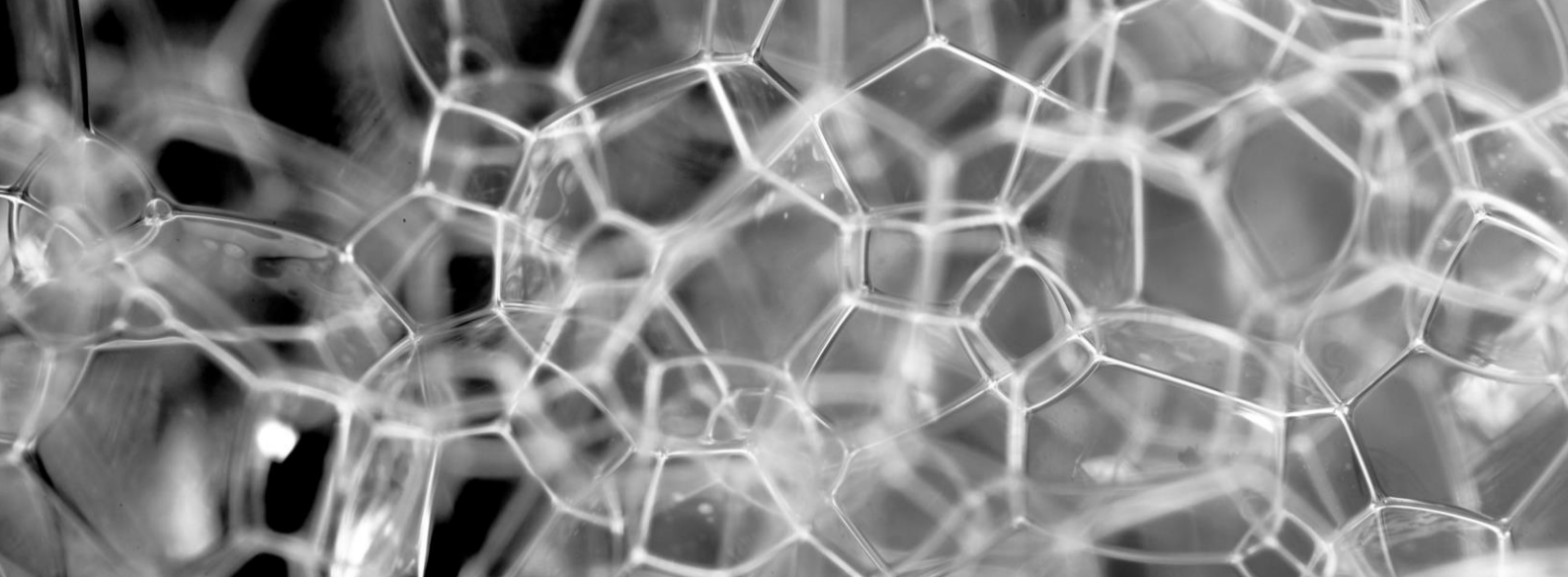
Den nya lagen förhindrar dock inte att den huvudansvariga genomföraren byts ut i olika skeden av byggprojektet och lagen skulle inte heller begränsa användningen av olika typer av entreprenadformer. Rent praktiskt innebär detta att även t.ex. konsortier eller projektets beställare kan fungera som huvudansvarig genomförare. I likhet med vad som enligt den nuvarande markanvändnings- och bygglagen gäller för ansvaret hos den som påbörjat projektet, skulle den huvudansvarige genomförarens ansvar även i fortsättningen omfatta att säkerställa att konstruktionen och utförandet av byggnationen uppfyller alla tillämpliga regler, föreskrifter och tillstånd.

I den föreslagna lagen har den huvudansvariga genomföraren påförts en femårig ansvarsperiod som inleds vid ibruktagningsbesiktningen och som täcker både den huvudansvariges egna samt dennes underleverantörers arbete. Det har också föreslagits att det inte ska vara möjligt att avtala om en kortare ansvarsperiod. I den nu gällande lagen har man inte satt några gränser för ansvars utsträckning i tid för byggprojekt, men den tvååriga ansvarsperioden som följer av de brett tillämpade allmänna avtalsvillkoren (YSE, KSE) har ofta tillämpats i praktiken. Den föreslagna ändringen skulle således innebära relativt omfattande begränsningar av möjligheten för parter att fritt komma överens om ansvarsperiodens längd.

I de utlåtanden som inkommit i anknytning till lagförslaget fanns det ett brett principiellt stöd för införandet av åtgärder som syftar till att förbättra den allmänna byggkvaliteten, men den femåriga ansvarsperiod som föreslogs för den huvudansvariga genomföraren fick inte oreserverat stöd. I utlåtandena framfördes bl.a. att förändringen skulle skapa ett oklart rättsläge avseende ansvarsfördelningen mellan huvudentreprenören, eventuella sidoentreprenörer och andra delaktiga i byggprojekten, vilket skulle bidra till ökade byggkostnader, bland annat i form av dyrare ansvarsförsäkring.

Kritiken som framförts i utlåtandena verkar dock ha gett önskat resultat, och miljöministeriet utfärdade i slutet av mars ett pressmeddelande där man konstaterade att man inte längre avser införa en lagstadgad minimiansvarstid för vare sig den huvudansvarige genomföraren eller någon annan part i ett byggprojekt. Det kommande lagförslaget kan då med andra ord väntas motsvara nuvarande praxis till denna del.





Förbered dig i tid på bygglagens förändringar

Den nya bygglagen kommer åtminstone indirekt att inverka på alla företag och människor i Finland, eftersom den omfattar allt från markanvändningsplanering till byggnation. Enligt nuvarande tidtabell kommer regeringens förslag att överlämnas till riksdagen i början av hösten. Det återstår att se hur utlåtanden från olika intressegrupper kommer att påverka det slutliga lagförslaget, men åtminstone gällande ansvarstiden för den huvudansvarige genomföraren har utlåtandena tydligt inverkat på centrala delar av det ursprungliga utkastet. Det är dock inte enbart den ovannämnda ansvarstiden som mötts av motstånd från byggsektorn, utan många uttalanden har också uttryckt farhågor över att reformen som helhet inte förenklar det nuvarande systemet, utan snarare har motsatt effekt. Till exempel har många intressegrupper och företag ansett att lagreformens stora omfattning och komplexitet i sig självt utgör hinder för reformens målsättning att förenkla markanvändningsplaneringssystemet och bygglovsprocessen. Förhoppningsvis kommer även dessa saker att förbättras i regeringens slutliga förslag.

Det som är säkert är dock att utsläppen från byggnationer kommer att spela en större roll i framtiden och de företag som är bäst förberedda på denna förändring kommer att ha ett klart försprång på marknaden. Eftersom den kommande lagen medför förändringar i byggnadsprocessens ansvarsstruktur och att vikten av anläggningsutsläpp betonas ytterligare, kommer även entreprenadkontraktens struktur och villkor att behöva anpassas, vilket redan idag är värt att ta hänsyn till vid undertecknandet av nya kontrakt.



DKCO

DKCO är specialiserad på avancerad affärsjuridik och har spetskompetens i bolags- och finansrättsliga frågor, kommersiella avtal, arbetsgivarjuridik och offentlig upphandling. Vi betjänar såväl företag, företagare som offentliga institutioner.



Vi skapar förutsättningar för framgång genom att jobba nära våra klienter, skapa ett personligt engagemang och tillsammans ta fram nya modiga lösningar.

Läs mer på dkco-law.com

DKCO