



RIL 275-2024

Asuinkiinteistön korjaushankkeen riskienhallinta

20.11.2024



# Asuinkiinteistön korjaushankkeen riskienhallinta

Eino Rantala, Tietokirjailija, Tekn.tri, Rakennusneuvos, Ekosto Oy  
Pekka Talaskivi, Tekninen johtaja, RIL ry

# Tausta 11/21 – 11/24

- ✓ ASUINKIINTEISTÖN SANEERAUSPROJEKTIN JURIDISET SUDENKUOPAT– strategia, suunnittelu, toteutus”
- ✓ JURIDISIA SUDENKUOPPIA liittyy tilaajan (Taloyhtiön) ja toteuttajan (Konsultit, urakoitsija) välisiin erimielisyyksiin, jotka ovat johtaneet juridisiin toimenpiteisiin.
- ✓ Näitä oikeustapauksia on kyettävä löytämään ja asettamaan ne korjaushankeprosessin eri vaiheisiin. Tämä on edellytys sille, että prosessia voidaan kehittää ja parantaa siten, että juridisiin toimenpiteisiin ei mahdollisesti jouduttaisi.
- ✓ Juridisiin asioihin taloyhtiön hallinnon tasolla kiinnitetään etukäteen vähän huomiota ennen kuin ne ovat päällä. Asioista ei tiedetä tarpeeksi, niiden selvittämistä pidetään kalliina tai asia on niin pelottava, ettei siihen paneuduta.
- ✓ Olen toiminut taloyhtiömaailmassa, hallituksen jäsenenä ja puheenjohtajana, projektinjohtajana niin elementtikerrostaloissa kuin yli sata vuotta vanhoissa kerrostaloissa. Ne ovat kaksi eri maailmaa ja mitä vanhempi talo sitä kokeneempi projektinjohtaja pitää olla. Olen nähnyt monenlaisia ristiriitoja ja miettinyt missä on näiden juurisyy.
- ✓ Nyt käsillä oleva hanke kohdistaa oikeustapaukset asuinkiinteistön korjausrakentamisen prosessiin ja laajentaa oikeustapauksia sekä niiden käsittelyä myös asuntoyhtiön sisäisiin riitoihin prosessin eri vaiheissa. Näitä riitoja ja päätöksiä on analysoitu ja oikeuskäytännön vaikutukset on asetettu ennaltaehkäisevästi prosessin eri vaiheisiin. Meidän kirjoittajajuristien Kimmo Rytönen ja Tommi Leppänen toimesta.
- ✓ Karkea lopputulos on, että 80 % kaikkien urakkavaiheessa ilmenevien riitojen juurisyyistä on syntynyt jo ennen urakkavaihetta.

# Asuinkiinteistön korjaushankkeen riskienhallinta

## Johdanto

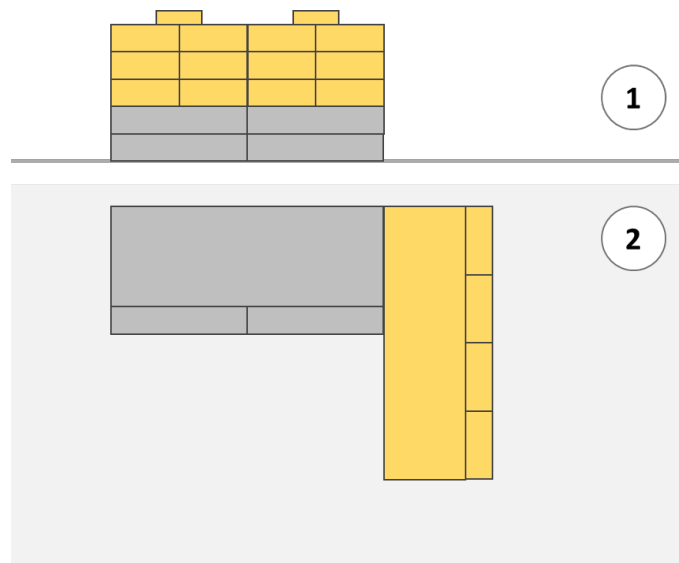
- ✓ Julkaisu keskittyy tilaajan riskien hallintaan kuvaten sopimukseen ja taloyhtiön menettelytapoihin liittyviä hyviä käytäntöjä
- ✓ Ohjeen keskeistä sisältöä ovat yli 40 eri hankevaiheisiin liittyvää oikeustapausta, jotka liittyvät mm. taloyhtiön hallituksen toimivaltaan, tilaajan vastuuseen suunnitelmista, puuttuviin tai puutteellisiin urakkasopimuksiin sekä urakan aikaisiin lisätöihin ja asiantuntijaselvityksiin
- ✓ Oikeustapaukset valottavat riitojen taustoja ja juurisyitä, joihin esitetyt toimintamallit perustuvat
- ✓ Hankkeen suunnittelu ja käytännön toteutus ovat ammattityötä, jossa vaadittavaa osaamista ei ole lähtökohtaisesti taloyhtiössä tai sen hallituksella
- ✓ Alkuvaiheen tärkein tehtävä on osaavien hankekumppanien valinta
- ✓ Hankkeen valmistelu perustuu realistiseen tilannekuvaan, jolloin tiedostetaan välttämättömät korjaukset ja taloudelliset resurssit
- ✓ Hankkeen onnistumisen mahdollistaa taloyhtiön päätöksenteko ja toimintakulttuuri sekä yhteistyö asukkaiden ja hallinnon kanssa



# Korjaushanke kannattaa aina - vai kannattaako?

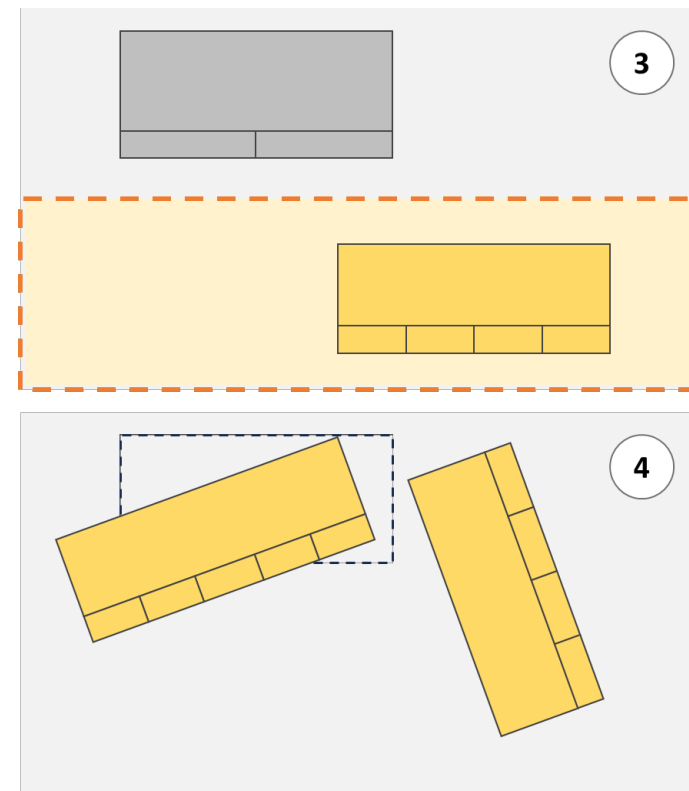
## Näkökulmia

- 1) *Korjaushankkeen kustannuksiin vaikuttaa eniten se mitä, missä laajuudessa ja millä laatutasolla korjataan*
- 2) Taloyhtiön taloudellinen tila ja osakkaiden maksukyky sanelevat korjaushankkeen laajuuden ja hyväksyttävät kustannukset.
- 3) Käytönaikaisella energiakulutuksella on suuri merkitys rakentamisen ja asumisen aiheuttamiin kasvihuonepäästöihin
- 4) *Taloyhtiölle voidaan saada lisärakentamisella myyntituloja*, joilla on mahdollista pienentää suurten korjaushankkeiden kustannuksia, etenkin tiivistyvillä kaupunkialueilla
- 5) Myös ullakko, talonmiehen asunto tai liike- ja toimistotiloja voidaan muuttaa asumiskäyttöön
- 6) Muuttotappioalueilla yhtälö on vaikea: vaikka rakennuksilla on käyttöarvoa, niillä ei välttämättä ole riittävä myynti- tai vakuusarvoa

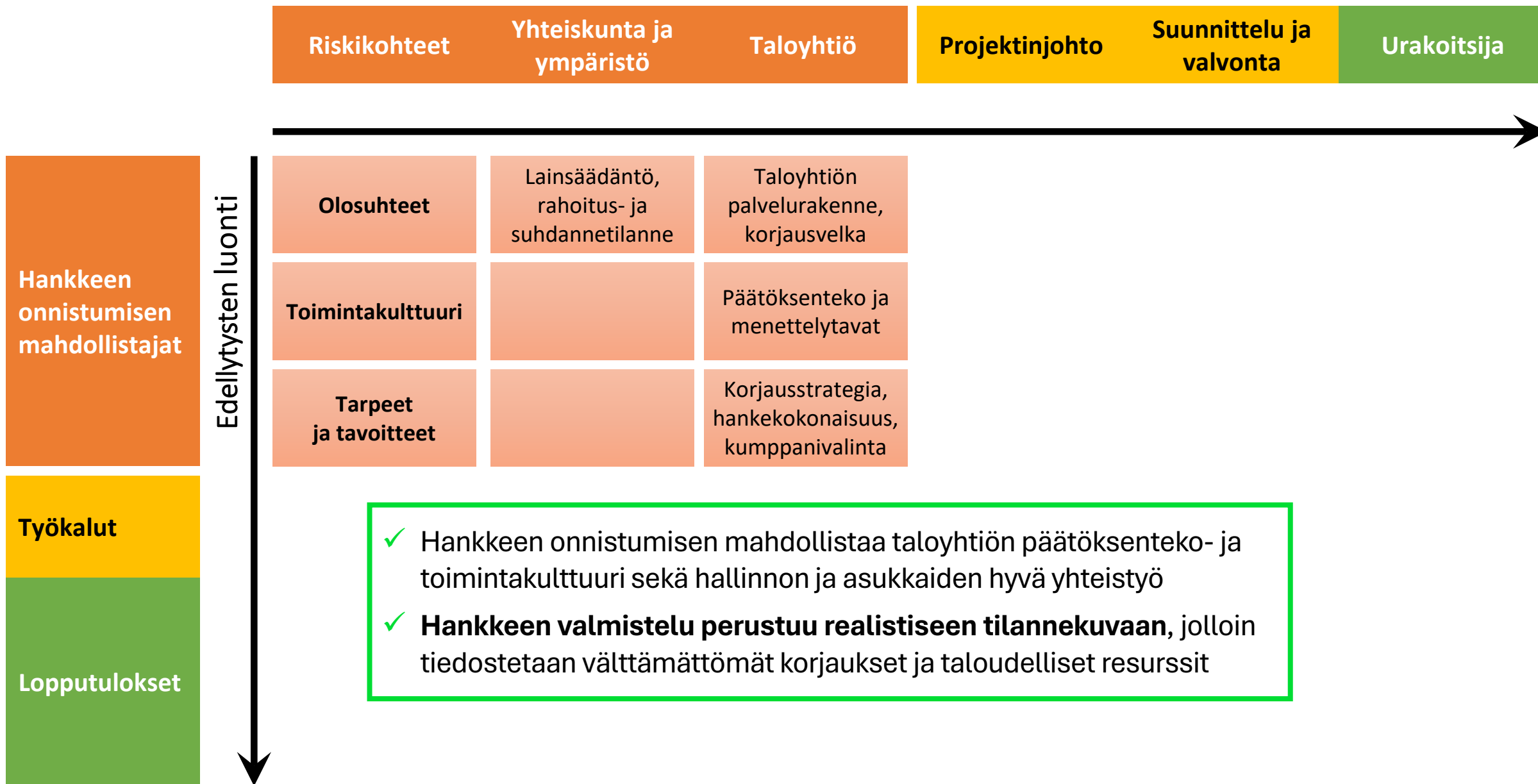


## Lisärakentamisen vaihtoehdot

1. Rakennuksen kerrosten lisääminen
2. Rakennuksen laajentaminen tontilla
3. Tontin jakaminen ja uusi asunto-osakeyhtiö
4. Rakennuksen purkaminen ja uudisrakennus (*purkava uusrakentaminen*)



# Onnistuneen korjaushankkeen edellytykset



# Korjaushankkeen valmistelun ja suunnittelun työkalut



Hankkeen ohjaamisen mahdollisuudet vähenevät

Hankkeen onnistumisen mahdollistajat

Työkalut

Lopputulokset

Olosuhteet	Lainsäädäntö, rahoitus- ja suhdannetilanne	Taloyhtiön palvelurakenne, korjausvelka	Hankeorganisaation rakentaminen	Riittävä osaaminen ja resurssit
Toimintakulttuuri		Päätöksenteko ja menettelytavat	Päivittäisjohtamisen organisointi	Ongelmanratkaisu- ja ristiriitaisuuksien sovittamisen kyky
Tarpeet ja tavoitteet		Korjausstrategia, hankekokonaisuus, kumppanivalinta	Hankkeen tavoitetilan siirto käytännöiksi	Hanketavoitteiden siirtäminen asiakirjoihin
Tarjouspyynnöt ja sopimukset		Tavoitteen kuvaus, aikataulu, resurssit, sopimuskirjaukset	Sopimusten tunteminen ja ohjauskyky	Toimeksiannon toteuttaminen, sopimusten sisältö

- ✓ Hankkeen suunnittelu ja käytännön toteutus ovat ammattityötä, jossa vaadittavaa osaamista ei ole taloyhtiössä tai sen hallituksella
- ✓ **Alkuvaiheen tärkein tehtävä on osaavien kumppanien valinta**

# Korjaushankkeen ohjaaminen onnistuneeseen lopputulokseen



Hankkeen ohjaamisen mahdollisuudet vähenevät

Hankkeen onnistumisen mahdollistajat

Työkalut

Lopputulokset

Edellytysten luonti

Olosuhteet	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Julkaisu keskittyy tilaajan riskien hallintaan kuvaten sopimukseen ja taloyhtiön menettelytapoihin liittyviä hyviä käytäntöjä</li> </ul>				Toteutuksen organisointikyky
Toimintatavat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Ohjeen keskeistä sisältöä ovat yli 40 eri hankevaiheisiin liittyvää oikeustapausta</b>, jotka liittyvät mm. taloyhtiön hallituksen toimivaltaan, tilaajan vastuuseen suunnitelmista, puuttuviin tai puutteellisiin urakasopimuksiin sekä urakan aikaisiin lisätöihin ja asiantuntijaselvityksiin</li> </ul>				Keskusteluyhteys, ohjausmenettelyt, työmaakäytännöt
Tarjouspyynnön sisältö ja tavat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Oikeustapaukset valottavat riitojen taustoja ja juurisyitä, joihin esitetyt toimintamallit perustuvat</li> </ul>				Hanketavoitteiden ja asiakirjojen mukainen toteutus
Tarjouspyynnön sisältö		Sopimuskirjaukset	Ohjauskyky	Sopimusten sisältö	Sopimuksen ja tarjouspyynnön mukainen toteutus
Toteutuksen laatu	Taloyhtiön vastuut ja velvoitteet	Oletetun ja toteutuneen ristiriita	Reagointikyky ja resilienssi	Suunnitteluryhmän reagointikyky	Toimitussysteemin ja laadun hallinta
Taloudellinen lopputulos		Budjetin riittävyys, lisä- ja muutostyöt, reklamaatiot	Kustannusohjaus, hankeorganisaation hyödyntäminen	Kyky kustannusvaikutusten hahmottamiseen	Takuu- ja vastuu-aika, taloudellinen loppuselvitys

# Hyvä rakentamistapa ja osapuolien toimintakäytännöt

## Oikeuslähteiden välinen hierarkia ja tulkintajärjestys

- 1) Rakentamislaki, sen nojalla annetut asetukset sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma.
- 2) Ympäristöministeriön ohjeet ja kuntien rakennusjärjestys.
- 3) *Alan itse määrittämät ja lainsäädäntöä täydentävät laatuvaatimukset, kuten esim. YSE 1998, KSE 2013, RT-kortit, rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset (RYL) ja RIL ry:n ohjeet.*

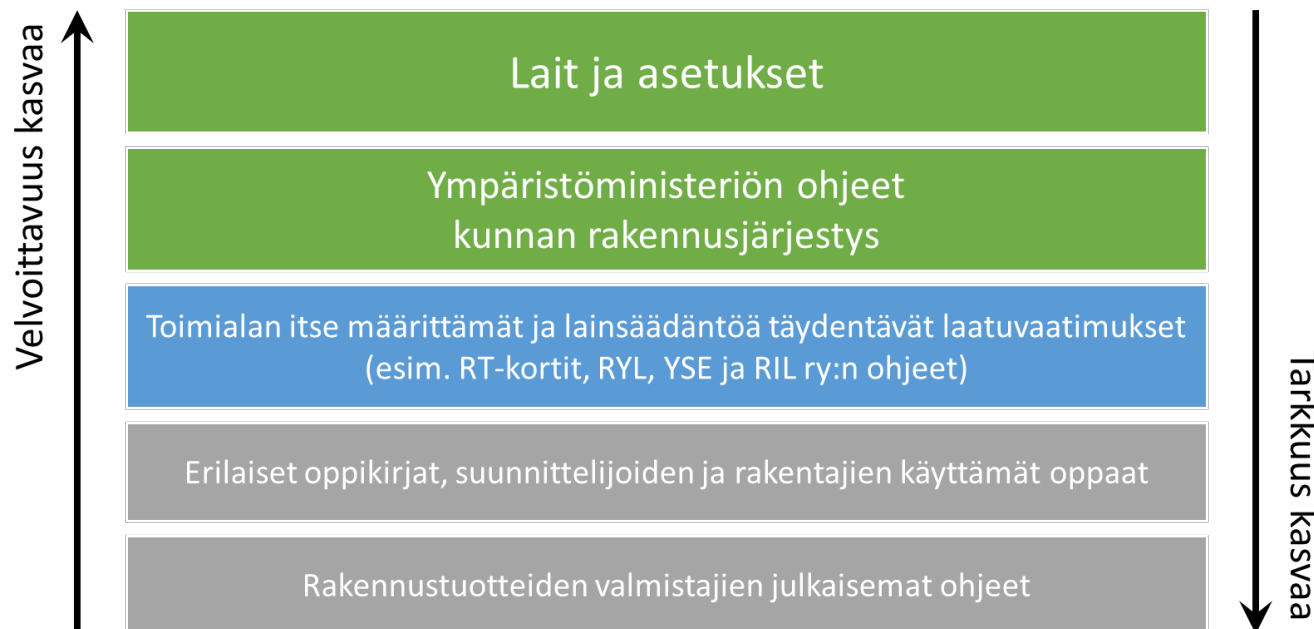
→ Hyvä rakentamistapa!

## Vastuut, velvoitteet, huolehtiminen

Vastuut ja velvoitteet kumpuavat laista, asetuksista ja YM:n ohjeista

Taloyhtiön tekemät sopimukset konsulttien ja urakoitsijoiden kanssa perustuvat sopimusoikeuteen. Ne sisältävät osapuolten vastuita ja velvoitteita sekä menettelytapoja, jotka saattavat muodostua riskikohdiksi, ellei niitä ymmärretä.

Ohjeessa esitellään erilaisia oikeustapauksia, joissa on sovellettu asunto-osakeyhtiölakia ja YSE 1998 sopimusehtoja sekä sopimusoikeudellisia periaatteita.

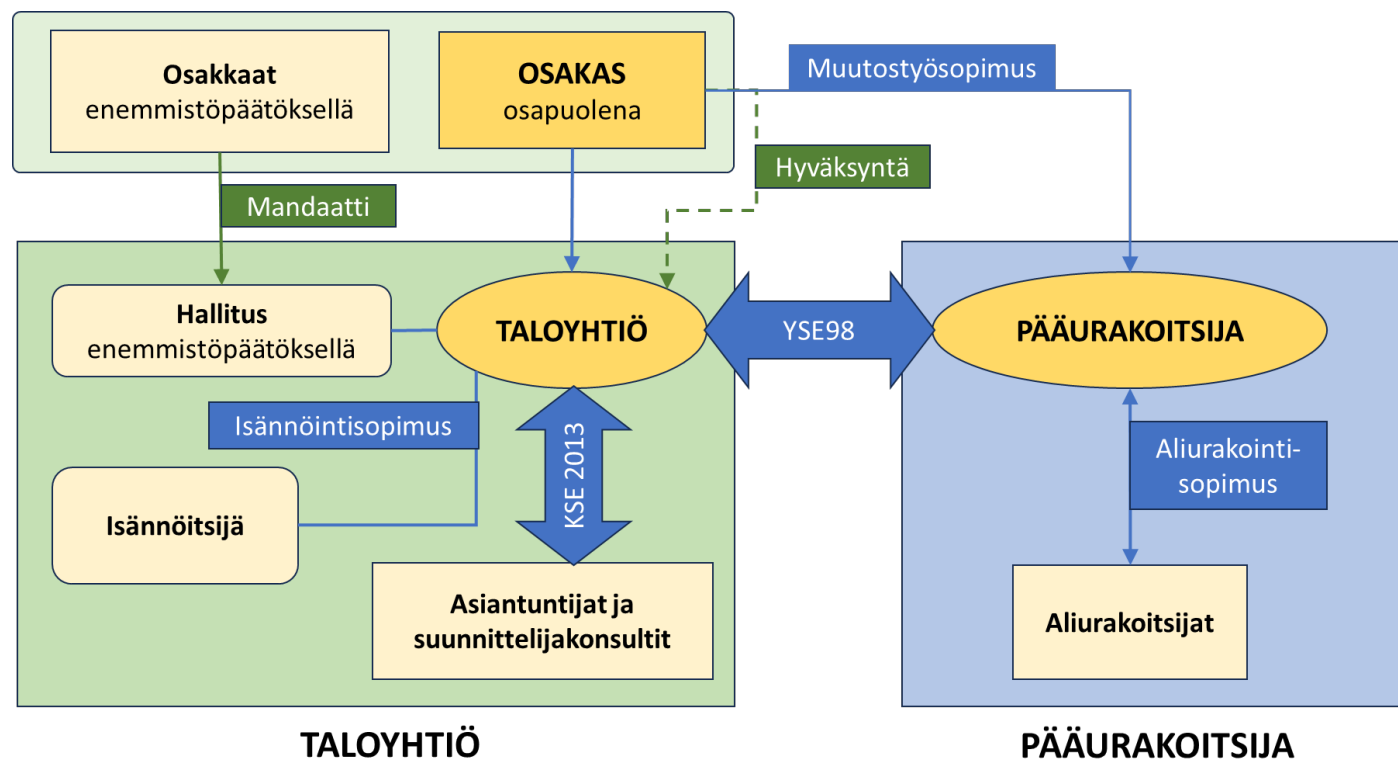




# Taloyhtiön hankeorganisaatio

## Yleisin urakkamuoto on kiinteähintainen kokonaisurakka

- 1) Kiinteähintaisessa kokonaisurakassa sopimusosapuolet ovat taloyhtiö ja pääurakoitsija.
- 2) Osakkaan on tunnistettava taloyhtiön hankeorganisaatio: rakenne, osapuolten keskinäiset sopimukset ja mandaatit sekä erityisesti toimivallan rajat.
- 3) *Tarjouspyyntöasiakirjat ja sopimukset ovat hankkeen onnistuneen läpiviennin keskeiset työkalut.*
- 4) Taloyhtiön tavoitteena on saada hanke toteutetuksi tavoitteen mukaisesti kohtuullisin kustannuksin, kun taas konsulttien ja urakoitsijoiden tavoitteena on saada hanke toteutetuksi taloudellisesti kannattavasti.
- 5) Sopiminen on yhteistoimintaa, jossa pyritään lojaliteettiperiaatteella molempien osapuolten näkökulmasta parhaaseen mahdolliseen lopputulokseen.



# Ovatko osapuolien väliset riidat vältettävissä?

## Riskienhallinnan epäonnistumisen seuraus on RIITA

Riitojen ratkaiseminen on teknisten, taloudellisten ja toiminnallisten seurannaisilmiöiden välttämistä.

Turvallisuuden näkökulmasta riski tarkoittaa onnettomuuden todennäköisyyden ja seurausten vakavuuden yhdistelmää.

*Urakka- ja takuvaiheessa ilmenevien riitojen juurisyyt ovat yleensä muodostuneet urakan valmistelu- ja suunnitteluvaiheessa taloyhtiön sekä sen konsulttien toiminnan seurauksena.*

Julkaisu antaa tilaajalle työkaluja korjaushankkeen valmistelu-, suunnittelu-, urakka- ja takuuaikeeseen riskien hallintaan.

Suunnittelun alkuvaiheessa on suurimmat mahdollisuudet vaikuttaa urakka-asiakirjoihin. Urakka-asiakirjoilla vaikutetaan työmaavaiheeseen sekä takuu aikaan aina vastuuajan loppuun asti.

## Riitojen juurisyitä ja niihin liittyviä oikeustapauksia

- 1) *Taloyhtiön toimintakulttuuriin* liittyvien oikeustapausten juurisyyt liittyvät taloyhtiön hallintoon, budjetin rakenteeseen, lojaliteettiin, päätöksenteon epätarkkuuteen.
- 2) *Urakoitsijan* toimintakulttuurin riskejä ovat mm. työmaakäytännöt, menettelytavat, joita ei noudateta, lisä- ja muutostöiden perustelujen huojuvuus, myötävaikutusvelvollisuuden ja lojaliteettivelvollisuuksien laiminlyönti.
- 3) *Tarjouspyyntöasiakirjoihin ja sopimukseen* liittyvien oikeustapausten juurisyyt ovat yhteydessä urakan valmisteluvaiheeseen.
- 4) *Urakan laadulliseen lopputulokseen* liittyvien oikeustapausten juurisyyt liittyvät tarjouspyyntöasiakirjoihin ja sopimukseen.
- 5) *Urakkavaiheeseen* liittyvien oikeustapausten juurisyyt liittyvät taloyhtiön tai urakoitsijan vastuisiin ja velvoitteisiin, osapuolten toiminta- ja menettelytapoihin sekä asiakirjojen ristiriitaisuuksiin ja hyvään rakennustapaan.

# Kymmenen askelta onnistuneeseen korjaushankkeeseen



- Aloita hanke realistisen tilannekuvan laatimisella:** selvitä taloyhtiön korjausvelka, taloudellinen tilanne ja hankkeen rahoitusmahdollisuudet
- Määrittele hankkeen tavoitteet ja reunaehdot:** arvioi kriittisesti eri vaihtoehtoja, varmista osakkaiden tahtotila - älä ylitä valtuuksia
- Organisoi hankesuunnittelu:** kiinnitä ammattitaitoinen projektinjohto ja muut hankesuunnitteluvaiheen asiantuntijat, sovi heidän tehtävistään ja vastuistaan, sekä laadi selkeät ja yksiselitteiset sopimukset
- Varmista yksiselitteinen suunnittelun tarjouspyyntö:** varmista, että kaikki hanketavoitteet ja suunnittelutehtävät siirtyvät selkeinä asiakirjoihin
- Varmista sopimusehdot ennen allekirjoitusta:** kirjaa sopimukseen tiedonkulun ja laadun varmistuskäytännöt, tarkista vastuuvakuutukset
- Organisoi toteutusvaihe:** kilpailuta hankkeeseen pätevä urakoitsija ja muut palveluntuottajat, ja varmista että tarjouspyyntö ja siihen liittyvät asiakirjat muodostavat aukottoman ja tarkasti kuvatun kokonaisuuden
- Valitse pätevä urakoitsija:** varmista, että sopimukseen on kirjattu selkeästi ja yksiselitteisesti tehtävät, vastuut ja laadunvarmistuskäytännöt
- Palkkaa ammattitaitoinen valvoja:** valvo, että työsuoritus, maksuliikenne ja laadunvarmistusdokumentaatio vastaavat urakasopimusta
- Valvo lopputulosta ja muista vastaanottotarkastus:** varmista korjaustyön sopimuksen mukaisuus - reklamoi puutteet ja virheet myös takuu- ja vastuuajana
- Pyri tunnistamaan hankkeen riskit ennakoita**

## Tapaus 3. Hallituksen toimivallan rajat, toimivallan ylitys, vastuun jakautumisen hallituksen jäsenten välillä. *Kouvolan HO 21.8.1996 nro 1162.*

### Tapaus

Hallituksen puheenjohtaja oli isännöitsijän ohella vastuussa aiheutuneista neuvottelu- ja suunnittelukustannuksista, kun he olivat kahdestaan ryhtyneet toimiin toimivaltansa ylittäen. Muut hallituksen jäsenet sen sijaan säästyivät korvausvastuulta, koska he eivät olleet tietoisia kustannuksista.

Asemakaavaneuvotteluista ja LVI-suunnittelusta oli aiheutunut asunto-osakeyhtiölle yli 120 000 markan kustannukset. Kustannusten suuruus ja suunniteltujen toimien laajuus ja laatu huomioon ottaen edellä mainitut toimet olivat olleet toimia, joihin olisi voitu ryhtyä vain yhtiökokouksen päätöksen perusteella.

Hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä olivat näihin toimiin ryhtyessään ylittäneet toimivaltuutensa ja aiheuttaneet insinööri-toimistolle maksettujen laskujen suuruisen vahingon. Isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja vastasivat vahingosta yhteisvastuullisesti.

### Tulkinta

Kyseisiä suunnittelu- ja korjauskustannuksia ei ollut otettu talousarvioon, eikä kustannuksista ollut tehty hallituksen kokouksissa päätöksiä. Muut hallituksen jäsenet kuin puheenjohtaja eivät olleet eikä heidän olisi pitänytäkään olla tietoisia aiheutuneista kustannuksista ennen kuin tilinpäätös kyseiseltä vuodelta valmistui. Kun kaikki laskut oli jo tuolloin maksettu, he eivät voineet estää vahingon syntymistä. Näin ollen muut hallituksen jäsenet eivät olleet tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttaneet asunto-osakeyhtiölle vahinkoa eivätkä siten olleet korvausvastuussa.

### Vaikutus

Hallituksen jäsenten tulee kiinnittää erityistä huomiota oman toimivaltansa arvioimiseen. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous päättää asioista, jotka ovat yhtiön kokoon ja toimintaan nähden epätavallisia tai laajakantoisia tai jotka vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin.

**Korjaushankkeeseen valmistautuminen ja hankesuunnittelu**

# Kymmenen askelta onnistuneeseen korjaushankkeeseen



1. **Aloita hanke realistisen tilannekuvan laatimisella:** selvitä taloyhtiön korjausvelka, taloudellinen tilanne ja hankkeen rahoitusmahdollisuudet
2. **Määrittele hankkeen tavoitteet ja reunaehdot:** arvioi kriittisesti eri vaihtoehtoja, varmista osakkaiden tahtotila - älä ylitä valtuuksia
3. **Organisoi hankesuunnittelu:** kiinnitä ammattitaitoinen projektinjohto ja muut hankesuunnitteluvaiheen asiantuntijat, sovi heidän tehtävistään ja vastuistaan, sekä laadi selkeät ja yksiselitteiset sopimukset
4. **Varmista yksiselitteinen suunnittelun tarjouspyyntö:** varmista, että kaikki hanketavoitteet ja suunnittelutehtävät siirtyvät selkeinä asiakirjoihin
5. **Varmista sopimusehdot ennen allekirjoitusta:** kirjaa sopimukseen tiedonkulun ja laadun varmistuskäytännöt, tarkista vastuuvakuutukset
6. **Organisoi toteutusvaihe:** kilpailuta hankkeeseen pätevä urakoitsija ja muut palveluntuottajat, ja varmista että tarjouspyyntö ja siihen liittyvät asiakirjat muodostavat aukottoman ja tarkasti kuvatun kokonaisuuden
7. **Valitse pätevä urakoitsija:** varmista, että sopimukseen on kirjattu selkeästi ja yksiselitteisesti tehtävät, vastuut ja laadunvarmistuskäytännöt
8. **Palkkaa ammattitaitoinen valvoja:** valvo, että työsuoritus, maksuliikenne ja laadunvarmistusdokumentaatio vastaavat urakkasopimusta
9. **Valvo lopputulosta ja muista vastaanottotarkastus:** varmista korjaustyön sopimuksen mukaisuus - reklamoi puutteet ja virheet myös takuu- ja vastuuajana
10. **Pyri tunnistamaan hankkeen riskit ennakolta**

## Tapaus 16. Vaihtoehtoiset velvollisuudet, vastuu suunnitelmista.

KKO 2007:5 (13 §, 14§, YSE 24 §)

### Tapaus

Urakoitsija oli urakkatarjousta tehdessään valinnut tilaajan rakennusselostuksessa mainituista kahdesta lattiavaihtoehdosta halvemman. Rakennuttaja oli tarkoittanut kalliimman vaihtoehdon mukaista lattiaa, mikä rakennuttajan mielestä oli ilmennyt urakka-asiakirjoista. Kysymys siitä, oliko kalliimman vaihtoehdon toteuttaminen lisä- ja muutostyö, josta urakoitsija oli oikeutettu korvaukseen.

### Tulkinta

Korkein oikeus lähti siitä, että urakoitsija oli oikeutettu lisäkorvaukseen, koska tilaajan vastuulla oleva suunnitteluaineisto on ollut epäselvä ja tilaajan kuuluu kantaa mainitussa tilanteessa riski.

### Vaikutus

Urakka-aineisto muodostaa kokonaisuuden ja taloyhtiön tulee huolehtia siitä, että sen käyttämät suunnittelijat, joiden suorituksista taloyhtiö vastaa suhteessa urakoitsijaan, ovat alan ammattilaisia ja pystyvät tuottamaan aineistoa, jossa ei ole urakan aikana ilmeneviä epäselvyyksiä. Mikäli ongelmia suunnitelmissa ilmenee urakan aikana, on taloyhtiöllä oltava valmius reklamoida myös suunnittelijaa.

## Suunnittelu

# Kymmenen askelta onnistuneeseen korjaushankkeeseen



1. **Aloita hanke realistisen tilannekuvan laatimisella** : selvitä taloyhtiön korjausvelka, taloudellinen tilanne ja hankkeen rahoitusmahdollisuudet
2. **Määrittele hankkeen tavoitteet ja reunaehdot**: arvioi kriittisesti eri vaihtoehtoja, varmista osakkaiden tahtotila - älä ylitä valtuuksia
3. **Organisoi hankesuunnittelu**: kiinnitä ammattitaitoinen projektinjohto ja muut hankesuunnitteluvaiheen asiantuntijat, sovi heidän tehtävistään ja vastuistaan, sekä laadi selkeät ja yksiselitteiset sopimukset
4. **Varmista yksiselitteinen suunnittelun tarjouspyyntö**: varmista, että kaikki hanketavoitteet ja suunnittelutehtävät siirtyvät selkeinä asiakirjoihin
5. **Varmista sopimusehdot ennen allekirjoitusta**: kirjaa sopimukseen tiedonkulun ja laadun varmistuskäytännöt, tarkista vastuuvakuutukset
6. **Organisoi toteutusvaihe**: kilpailuta hankkeeseen pätevä urakoitsija ja muut palveluntuottajat, ja varmista että tarjouspyyntö ja siihen liittyvät asiakirjat muodostavat aukottoman ja tarkasti kuvatun kokonaisuuden
7. **Valitse pätevä urakoitsija**: varmista, että sopimukseen on kirjattu selkeästi ja yksiselitteisesti tehtävät, vastuut ja laadunvarmistuskäytännöt
8. **Palkkaa ammattitaitoinen valvoja**: valvo, että työsuoritus, maksuliikenne ja laadunvarmistusdokumentaatio vastaavat urakkasopimusta
9. **Valvo lopputulosta ja muista vastaanottotarkastus**: varmista korjaustyön sopimuksen mukaisuus - reklamoi puutteet ja virheet myös takuu- ja vastuuajana
10. **Pyri tunnistamaan hankkeen riskit ennakoita**

## Tapaus 20. Kohtuullinen korvaus. KKO 1992:67.

### Tapaus

Ennen urakalla tehtäväksi tarkoitettujen töiden aloittamista urakoitsija ja rakennuttaja eivät olleet sopineet urakkahintaa eikä siitä päästy sopimukseen työn aikana. Rakennuttaja, joka oli huomautuksetta sallinut töiden jatkumisen, oli velvollinen suorittamaan työstä veloitetun kohtuullisen korvauksen. Urakoitsijan, joka oli jatkanut töitä, vaikka urakkahinnasta ei ollut sovittu, katsottiin hyväksyneen, ettei rakennuttaja ollut velvollinen suorittamaan enempää kuin urakoitsijan urakkahintana pyytämä korvaus.

### Tulkinta

Ratkaisu linjaa sen, että urakoitsija on oikeutettu kohtuulliseen korvaukseen, kun sen on sallittu tehdä suoritusta, vaikka korvauksesta ei ole päästy sopimukseen.

### Vaikutus

Rakennusurakassa ei tulisi tehdä töitä ilman sitovaa sopimusta, sillä osapuolet ottavat tarpeettoman riskin kustannusten ja vastuiden kannalta.

## Urakan valmistelu

# Kymmenen askelta onnistuneeseen korjaushankkeeseen



1. **Aloita hanke realistisen tilannekuvan laatimisella:** selvitä taloyhtiön korjausvelka, taloudellinen tilanne ja hankkeen rahoitusmahdollisuudet
2. **Määrittele hankkeen tavoitteet ja reunaehdot:** arvioi kriittisesti eri vaihtoehtoja, varmista osakkaiden tahtotila - älä ylitä valtuuksia
3. **Organisoi hankesuunnittelu:** kiinnitä ammattitaitoinen projektinjohto ja muut hankesuunnitteluvaiheen asiantuntijat, sovi heidän tehtävistään ja vastuistaan, sekä laadi selkeät ja yksiselitteiset sopimukset
4. **Varmista yksiselitteinen suunnittelun tarjouspyyntö:** varmista, että kaikki hanketavoitteet ja suunnittelutehtävät siirtyvät selkeinä asiakirjoihin
5. **Varmista sopimusehdot ennen allekirjoitusta:** kirjaa sopimukseen tiedonkulun ja laadun varmistuskäytännöt, tarkista vastuuvakuutukset
6. **Organisoi toteutusvaihe:** kilpailuta hankkeeseen pätevä urakoitsija ja muut palveluntuottajat, ja varmista että tarjouspyyntö ja siihen liittyvät asiakirjat muodostavat aukottoman ja tarkasti kuvatun kokonaisuuden
7. **Valitse pätevä urakoitsija:** varmista, että sopimukseen on kirjattu selkeästi ja yksiselitteisesti tehtävät, vastuut ja laadunvarmistuskäytännöt
8. **Palkkaa ammattitaitoinen valvoja:** valvo, että työsuoritus, maksuliikenne ja laadunvarmistusdokumentaatio vastaavat urakkasopimusta
9. **Valvo lopputulosta ja muista vastaanottotarkastus:** varmista korjaustyön sopimuksen mukaisuus - reklamoi puutteet ja virheet myös takuu- ja vastuuajana
10. **Pyri tunnistamaan hankkeen riskit ennakoita**

**Tapaus 39. Hankkeen aikana, taloyhtiön hallinnon vahingonkorvausvastuu, asiantuntijoiden käyttö minimoi mahdollisen vahingonkorvausvastuun.**

*Vaasan HO 12.2.2020 nro 59.*

## Tapaus

Tapauksessa oli kysymys siitä, oliko isännöitsijä menetellyt huolimattomasti sellaisessa tilanteessa, kun asunto-osakeyhtiössä tehdyn remontin kustannukset nousivat huomattavasti urakoitsijan esittämästä alkuperäisestä kustannusarviosta. Remontti työ suoritettiin tuntityönä, eikä sopimukseen ollut kirjattu kokonaishintaa.

## Tulkinta

Remontin aikana ilmaantui lisätöitä, jotka alan asiantuntijoiden mukaan oli pakollista suorittaa. Isännöitsijän katsottiin hankkineen tilanteen edellyttämät tiedot alan asiantuntijoilta sekä toimineen sen perusteella johdonmukaisesti ilman, että eturistiriidat olisivat vaikuttaneet hänen toimintaansa. Näyttämättä jäi lisäksi se, että isännöitsijä olisi maksanut tai hyväksynyt maksettavaksi perusteettomia kustannuksia.

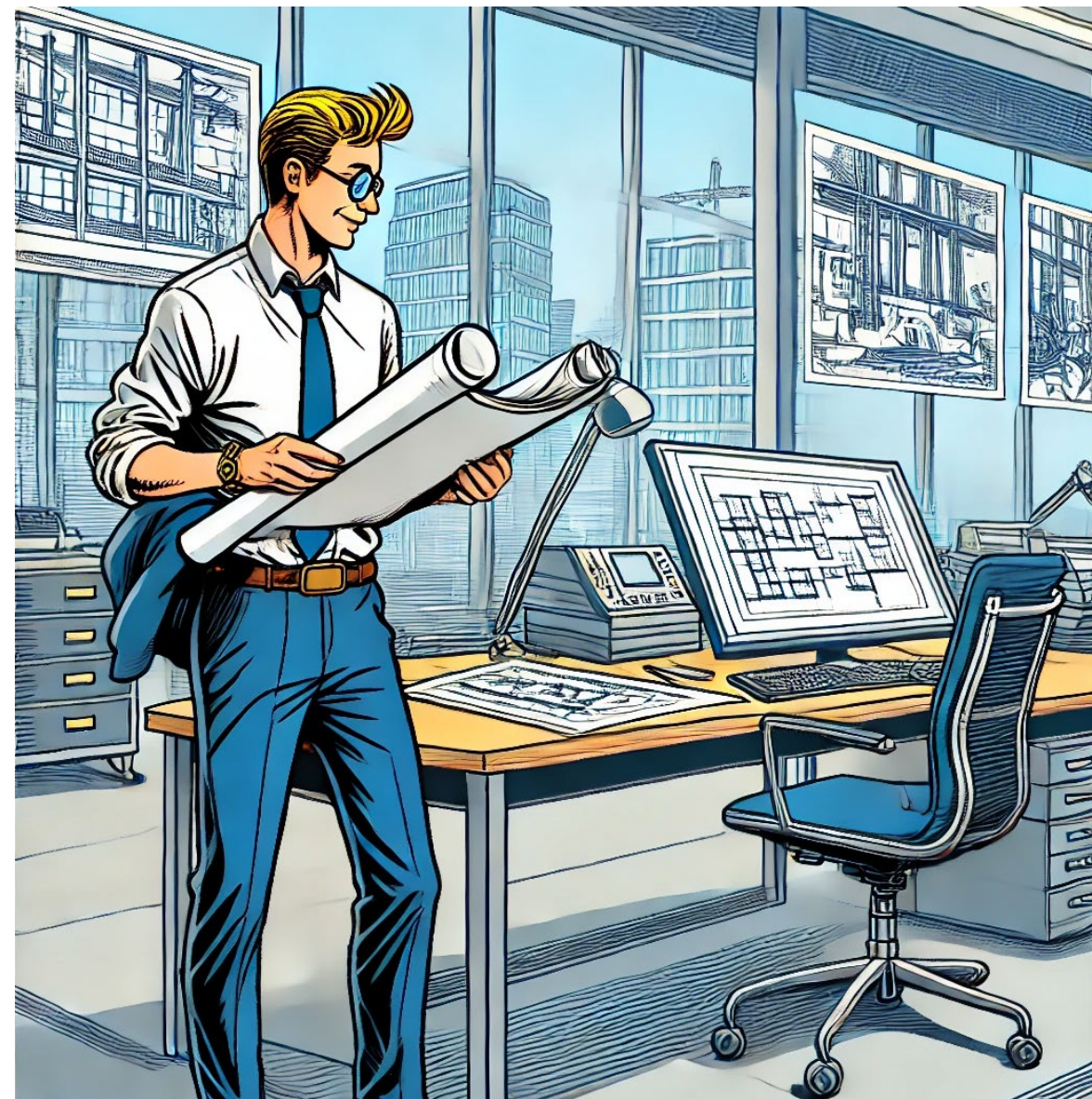
## Vaikutus

Remontin aikana ilmaantui lisätöitä, jotka alan asiantuntijoiden mukaan oli pakollista suorittaa. Isännöitsijän ja yhtiön hallituksen tulee huolellisesti hankkia tilanteen edellyttämät tiedot. Tietoja hankittaessa tulee tarvittaessa konsultoida alan asiantuntijoita, jotta minimoidaan epäselvyydet ja vältetään mahdollinen vahingonkorvausvastuu.

**Urakkavaihe, taloudellinen loppuselvitys, vastaanotto, takuu- ja vastuuajana**

# Kymmenen askelta onnistuneeseen korjaushankkeeseen

1. **Aloita hanke realistisen tilannekuvan laatimisella:** selvitä taloyhtiön korjausvelka, taloudellinen tilanne ja hankkeen rahoitusmahdollisuudet
2. **Määrittele hankkeen tavoitteet ja reunaehdot:** arvioi kriittisesti eri vaihtoehtoja, varmista osakkaiden tahtotila - älä ylitä valtuuksia
3. **Organisoi hankesuunnittelu:** kiinnitä ammattitaitoinen projektinjohto ja muut hankesuunnitteluvaiheen asiantuntijat, sovi heidän tehtävistään ja vastuistaan, sekä laadi selkeät ja yksiselitteiset sopimukset
4. **Varmista yksiselitteinen suunnittelun tarjouspyyntö:** varmista, että kaikki hanketavoitteet ja suunnittelutehtävät siirtyvät selkeinä asiakirjoihin
5. **Varmista sopimusehdot ennen allekirjoitusta:** kirjaa sopimukseen tiedonkulun ja laadun varmistuskäytännöt, tarkista vastuuvakuutukset
6. **Organisoi toteutusvaihe:** kilpailuta hankkeeseen pätevä urakoitsija ja muut palveluntuottajat, ja varmista että tarjouspyyntö ja siihen liittyvät asiakirjat muodostavat aukottoman ja tarkasti kuvatun kokonaisuuden
7. **Valitse pätevä urakoitsija:** varmista, että sopimukseen on kirjattu selkeästi ja yksiselitteisesti tehtävät, vastuut ja laadunvarmistuskäytännöt
8. **Palkkaa ammattitaitoinen valvoja:** valvo, että työsuoritus, maksuliikenne ja laadunvarmistusdokumentaatio vastaavat urakkasopimusta
9. **Valvo lopputulosta ja muista vastaanottotarkastus:** varmista korjaustyön sopimuksen mukaisuus - reklamoi puutteet ja virheet myös takuu- ja vastuuajana
10. **Pyri tunnistamaan hankkeen riskit ennakoita**





**KIITOS**

Eino Rantala  
eino.rantala@ekosto.fi

Pekka Talaskivi  
pekka.talaskivi@ril.fi