



# Uudisasunnon ostajan ja isännöitsijän turva- sekä tietopaketti

5.9.2024



# Agenda

- Tervetuloa & esittäytymiset
- Käytännön asiat
- Johdatus päivän teemaan
  - Rakennustyön tarkkailija
  - Vuositarkastus
  - 10-vuotistarkastus ja kuntoarvio
- Tulevat tapahtumat
- Palaute

# Käytännön asioita

- Webinaari tallennetaan. Linkki tallenteeseen ja materiaalit lähetetään tapahtuman jälkeen kaikille ilmoittautuneille.
- Chatissa voi esittää kysymyksiä. Kysymykset käsitellään aina kunkin aiheen lopuksi.
- Chatiin voi myös kirjoittaa toiveita tulevien webinaarien aiheista.

# JOHDATUS PÄIVÄN TEEMAAAN

Miksi tarkkailija, tai miksi  
vuositarkastuksen  
ennakkotarkastus?

# Rakennus koneeksi

3000...2000 eaa. - 1900 jaa. saakka rakentaminen oli muutamasta aineesta koostuvaa: puu, tiili, luonnonkivi, betoni. Teknologia rajoitti mm. ikkunakokoja ja materiaalien käyttömahdollisuuksia.

Ilmanvaihtoa tehostettiin hormeja kamiinalla lämmittämällä tai höyrykoneella voimaa tuottamalla 1700-1800 luvun Suomessa.

Vielä 1800 luvulla Suomessa yksi henkilö saattoi vastata lämmön, veden ja ilman järjestämisestä asuntoon, asunnon piirtämisestä, valvonnasta ja ottaen vastuun työstä.



1900 luvulla funktionalismi muotiin, teollistuminen kehitti uusia mahdollisuuksia rakentaa: keveitä monikerrosrakenteita, teollisesti tuotetut elementit, kestävät isot tasolasit, ilmanvaihto ja jäähdytys.

Sisäilma on haluttu erottaa ulkoilmasta ja nyt koneellinen ilmanvaihto ja jäähdytys antoivat siihen mahdollisuuden. Yleistyivät teollisuudessa, myöhemmin toimistoihin, elokuvateattereihin ja sieltä eteenpäin asuintaloihin.

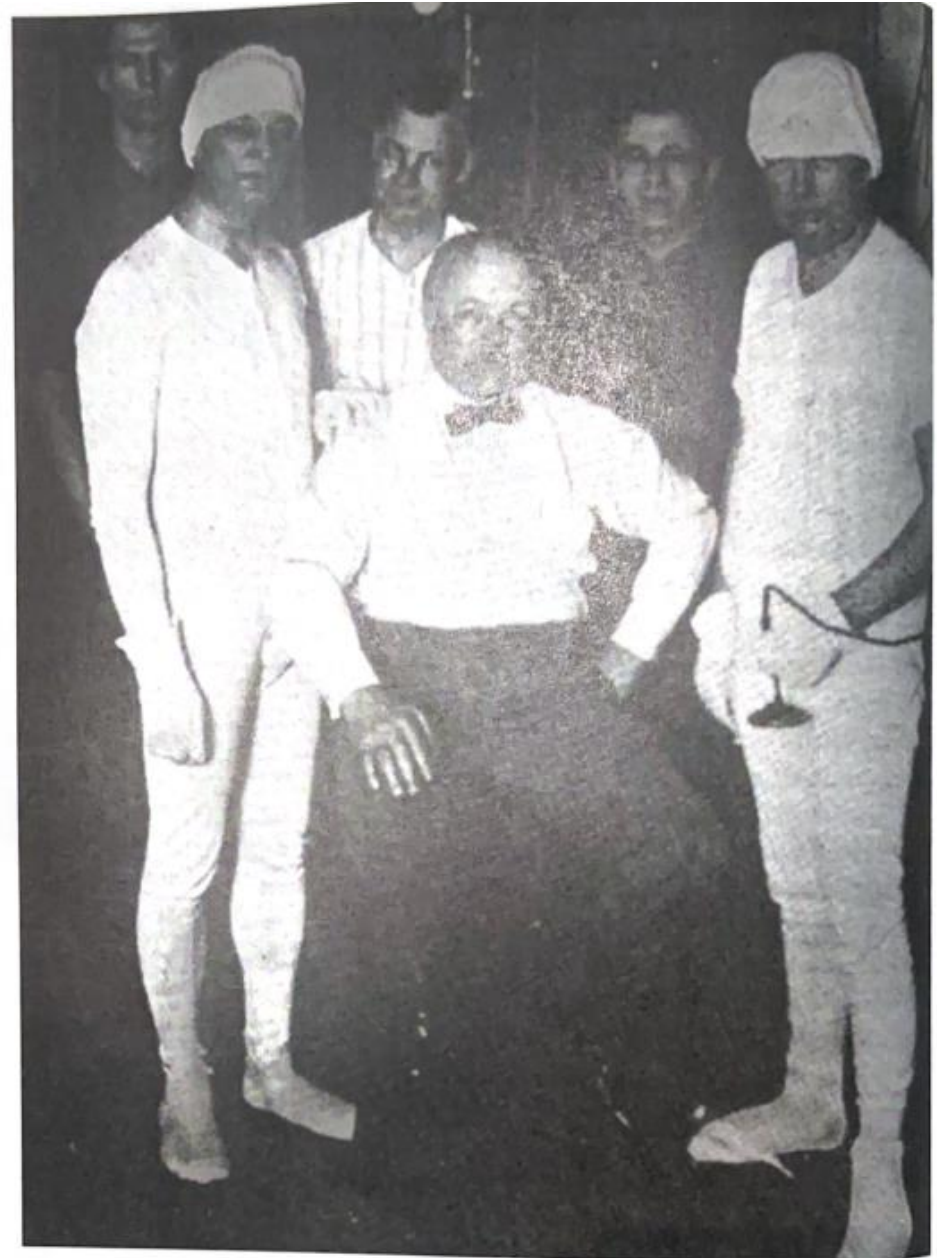
Nykyiset rakennustekniikat saivat alkunsa ja ilmenevät yhä.



Kuva: Le Corbusierin suunnittelema Pavillon Suisse, 1930-1932. Kuvan lähde: <https://insideinside.org/project/pavillon-suisse-1930/>

# Rakennus koneeksi

- Asumisen ja työnteon olosuhteiden vaatimukset kasvaneet, teollisuus vaatinut säädeltyjä sisäilmaolosuhteita, sääntely ja tarpeet edulliseen asumiseen, sekä kilpailu alalla teknistä rakentamista.
- Viilennys yleistynyt asuintaloissakin.
- Koneellinen ilmanvaihto säännönmukainen. Painovoimaisen vaikeudet tietyillä alueilla asuinkäytössä mm. melunvaimennus, pienhiukkasten suodatus.
- Muutos käynnissä, tekniikkaa tarvitaan päästövähennystavoitteisiin.
- Ihmisten ostovoima kasvanut joka lisännyt palveluiden kysyntää.
- **Yhteenvetona: eri syistä teknistynyt rakentaminen 1900 luvulta alkaen ja jatkuu yhä.**



Kuva 24. ASH&VE laboratorio, insinöörit E. Vernon Hill ja Willis Carrier 1927 mittaamassa kokijan lämpöviihtyvyyttä laboratorio-oloissa. Kuva Cooper 1998, 72. Originaali on julkaistu Aerologist January 1927, 15.

# RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJA



# Rakennustyön tarkkailija - tausta

## Tarkkailijan toimen taustaa

- Toimi perustuu asuntokauppalakiin
- Ostajien oikeus valita, kun  $\frac{1}{4}$  osa osakkeista myyty ja myyjän velvollisuus kutsua ostajat koolle
- **Edellyttää ostajien aktiivisuutta pyytää tarjousta kokoukseen**
- Tarkkailijan tulee olla riippumaton rakentajaan päin
- Ammattipätevyysvaatimus
- Toimikausi rakentamisvaiheen ajan

## Asuntokauppalaki

### Luku 2: Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

#### 22 §

#### Rakennustyön tarkkailija

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa oikeus valita rakennustyön tarkkailija, jonka tehtävänä on seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Tarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun, ja hänen palkkiostaan sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta. ([7.10.2005/795](#))

Tarkkailijalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys eikä hän saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Tarkkailijalla on oikeus saada osakeyhtiötä ja perustajaosakkaalta sellaiset tiedot, jotka tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi, sekä päästä rakennuskohteeseen.

# Rakennustyön tarkkailija - tehtävät

## Tehtävät

- Sopimuksenmukaisuuden tarkkailu, neuvottelu ja huomautuksien teko
- Osakkeenostajien tiedottaminen havainnoista
- RT-ohjekortti julkaistu vuonna 2023

**RT**<sup>®</sup>

RT 103645

OHJEKORTTI  
syyskuu 2023  
1 (8)

### RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJA RS-KOhteissa

Ohjekortissa käsitellään *Asuntokauppalain 2 luvun 22 §:ssä* tarkoitettua rakennustyön tarkkailijan valintaa, asemaa ja tehtäviä. Osakkeenostajien valitseman rakennustyön tarkkailijan keskeisenä tehtävänä on seurata, että rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti sekä tiedottaa osakkeenostajia tekemistään havainnoista. Ohjekortti on hyödyllinen osakkeenostajille, urakoitsijoille ja rakennustyön tarkkailijan tehtäviä tekeville.

## Valtuudet

- Ei määräysvaltaa rakentajaa kohtaan vrt. valvoja
- Ei kelpoisuutta tehdä ostajia sitovia päätöksiä
- Osakkeenostajien kokouksen koolle kutsuminen vahvin toimi, jonka voi tehdä
- Tarkkailijalle luovutettava kaikki rakennustyöhön liittyvät piirustukset ja selitykset
- Sopimukseen KSE 2013 (alan yleiset sopimusehdot), jonka perusteella tarkkailijan vastuu taloyhtiötä kohtaan määräytyy.

# Rakennustyön tarkkailija - hankinta

## Hyvä tarkkailija

- Tietää mitä tarkastaa kullakin käynnillä
- Tuntee rakentamisen ohjeellisen säädöspohjan RT, RIL ,RYL
- Osaa vaatia toteuttajan omaa laadunvalvontaa
- Osaa vähintään vähän LVI- ja SÄH-puolelta (yleensä ei palkata erillistä henkilöä)

## Konkretiaa hankintaan

- Ole ajoissa liikkeellä, ennen osakkeenostajien kokousta
- Tarjouspyyntöön ohjeellinen ajankäyttö esim. käynnit kahden viikon välein, raportointi kerran kuussa
  - Yleensä työmäärä tunteihin sidottu, budjetoidaan 1000 – 2000 € / kk.
- Malliraporttien ja alustavan tarkkailusuunnitelman pyytäminen tutustuttavaksi
- Toimeksiannon tarkennukset sopimukseen, esim. tarkkailusuunnitelma, jossa tarkkailija ilmaisee mitä tarkastaa hankkeen aikana
- Uusi RT-ohje myös sopimuksen liitteeksi

# Tapausesimerkki tarkkailuhankkeesta, kun sääsuojauksen puutteisiin ei puututa ajoissa, tilanteessa jossa rakennusrunko poikkeaa tavanomaisesta

## 3.1.1 Apukarmien mikrobiologisen kunnan arviointi

Apukarmeista otettujen mikrobimateriaalinäytteiden perusteella materiaalin kunnosta saatiin selkeä kuva. Alla olevassa listauksessa on esitetty huomioita näytetuloksista.

- *Näytteitä otettiin yhteensä 12 kpl, näistä yhdeksässä todettiin mikrobikasvustoa ja yhdessä todettiin sienirihmastoä suoramikroskopiinnissa. Näytteistä 10 ylitti toimenpiderajan.*
- *Kerrosten osalta ei ollut merkittävää eroa tulosten suhteen. Kaikissa kerroksissa valtaosa näytteistä ylitti toimenpiderajan.*

rakennusterveysasiantuntija

Pääosa havainnoista kuitenkin ohjeiden tai suunnitelmien vähäisiä poikkeamia



# VUOSITARKASTUS

# Vuositarkastus - tausta

## Mikä vuositarkastus?

- Asuntokauppalakiin perustuva myyjän järjestämisvelvollisuus
- Kaikki kohtuudella havaittavat virheet ilmoitettava pöytäkirjaan
- Tämän jälkeen vain piilevät virheet myyjän vastuulla
- Vuositarkastuksen pöytäkirjaan huomioitava kaikki virheet ja puutteet:
  - Konsultin ennakkotarkastuksen
  - Osakkaiden
  - Huollon
  - Kaikki ensimmäisen vuoden havainnot ja huomiot

## Asuntokauppalaki

### Luku 4: Uuden asunnon kauppa

#### Uuden asunnon virheen seuraamukset

#### 18 § (17.10.1997/941)

#### Vuositarkastus

Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöönottavaksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta ostajalle, asuntoyhteisölle ja 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle vähintään kuukautta ennen sen toimittamista. Vakuuden antajan edustajalla on oikeus olla läsnä vuositarkastuksessa. ([7.10.2005/795](#))

Myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan ja asuntoyhteisön ilmoittamat virheet sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Ostajalle, asuntoyhteisölle ja 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautukset kohtuullisessa vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista. ([7.10.2005/795](#))

# Vuositarkastus - hankinta

## Tarkastuksen kilpailuttaminen

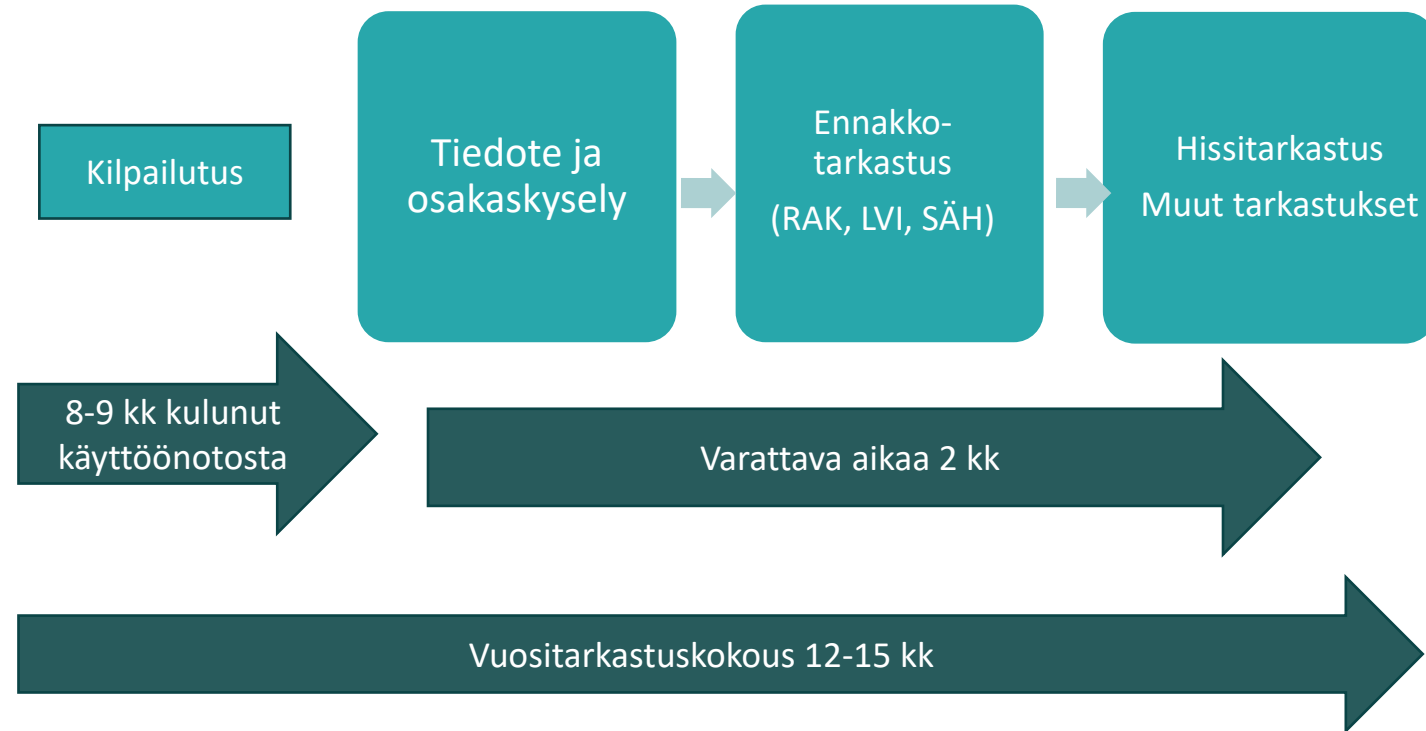
- Tarjouspyyntöön haluttu laajuus + optiot
  - Esim. 10-20% huoneistoista tarkastetaan
  - Erillishinta kaikkien märkätilojen tarkastuksesta
  - Erillishinta nostin- tai dronetarkastuksesta julkisivulle
- Ennakkohaastattelulla, referenssitiedoilla ja malliraporteilla, voit saada kuvaa tarkastajien taitotasosta
- Kilpailtu kokonaisuus, tarkastuksen hinta sis. kaikki rakenneosat sama kuin yhden rakenneosan tutkimus



# Vuositarkastuksen eteneminen

## Mitä konsultin ennakkotarkastus sisältää?

- Osakaskysely ja tiedottaminen
- Lähtötietoihin perehtyminen → ongelma vajavainen luovutusaineisto
- Kohdekäynti, joka vastaa laajuudeltaan kuntoarvion kohdekäyntiä
  - Yleiset ja tekniset tilat kokonaisuudessaan, huoneistot otantana ellei toisin sovita
  - Julkisivu- ja vesikattotarkastus usein Dronella
- Aistinvarainen havainnointi, yksittäisiä mittauksia. Ei rakenneavauksia.
- Raportointi
- Raportissa tulee esille selkeät virheet, selvitettävät asiat eli havaitut riskit ja jatkotutkimustarpeet





# Eteneminen ennakkotarkastuksen jälkeen

AsKL. pakottavana:

- Koolle kutsu myyjän toimesta
- Pöytäkirja
- Virheiden kirjaus

Kaikki kohtuudella havaittavat virheet ilmoitettava

Vuosikorjauspalaverit 1...4

TAVOITE: Yhtiön edustajat saavat noin 12 kk aikana vuosikorjaukset päätettävään tilanteeseen koskien jatkoa

Suositus oikeudellisesta neuvonnasta.

Vakuuden vapauttamisen vastustus

Raportin esittely hallitukselle (optio)

**Vuositarkastuskokous**  
(kaikki yhtiön osakkeenomistajat mieluiten osallistuu, konsultti sovittaessa)

Myyjä antaa kommentit virheilmoituksiin

Neuvottelut myyjän ja taloyhtiön välillä. **Virheet ja puutteet voivat olla monimutkaisia, joten neuvottelu ja sovinto ensisijaisen tärkeää pyrkiä hakemaan.**

Jälkitarkastus

Asioiden vieminen Kuluttajariitalautakuntaan noin 8-10kk päästä vuositarkastuskokouksesta, jos asian suuruusluokka merkittävä taloyhtiölle ja taloyhtiöllä perusteltu kanta asiassa.

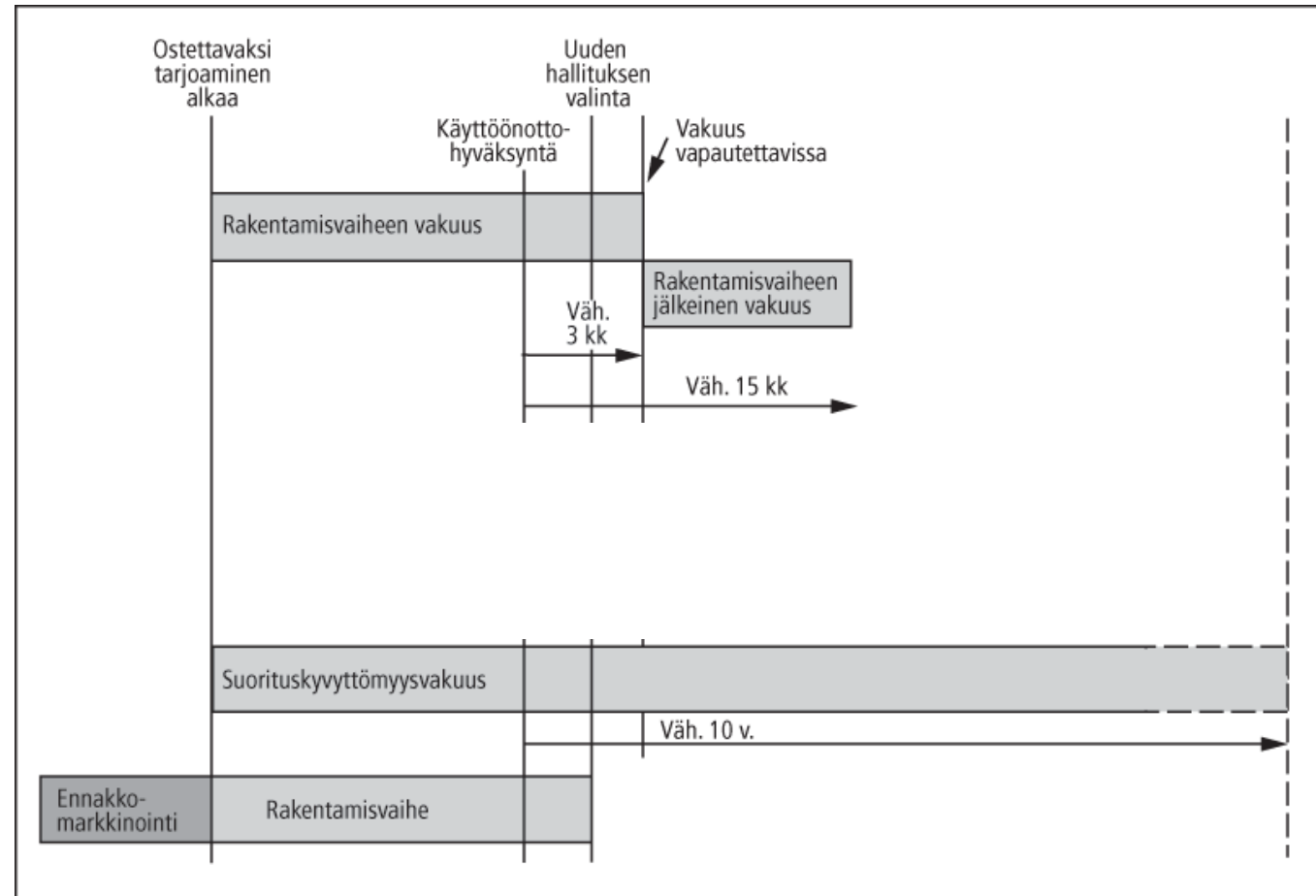
Vuositarkastuksen valvonta tuntihinnalla, toteumat eri kohteissa noin 3...8t€ (riippuu projektin virheiden määrästä ja laadusta)

Mahdolliset tutkimukset, jos näyttö heikko tai myyjä kieltäytyy korjauksista

# Vakuudet

## Vakuuksien vapautus:

- Kun rakentaja (perustajaosakas) täyttänyt velvollisuutensa ovat vakuudet vapautettava
- Osakeyhtiön ja osakkeenostajien kirjallinen suostumus → Tahdonilmaisu kirjallisena: henkilö kirjallisesti kertoo mitä tahtoo oikealle henkilölle
- **i) Rakentamisvaiheen vakuus** → Osakkeenostaja voi kieltäytyä vapauttamisesta
- **ii) Rakentamisvaiheen jälkeinen** → Vakuus pienenee sen suhteessa mitä osakkeenomistajat ja hallitus ovat antaneet suostumuksensa vapautukseen.
  - Automaattivapautus 12 kk vuositarkastuksesta.
- **iii) Suorituskyvyttömyys** → maksukyvyttömyystilanne, konkurssi tai toiminnan lopetus, ei maksuhaluttomuus
- Jos lisäksi sopimuksella sovittu takuu-aika ja sen vakuus, on asuntokauppalain lakiperusteinen vakuusjärjestelmä tästä irrallinen, ellei ole sovittu toisin.

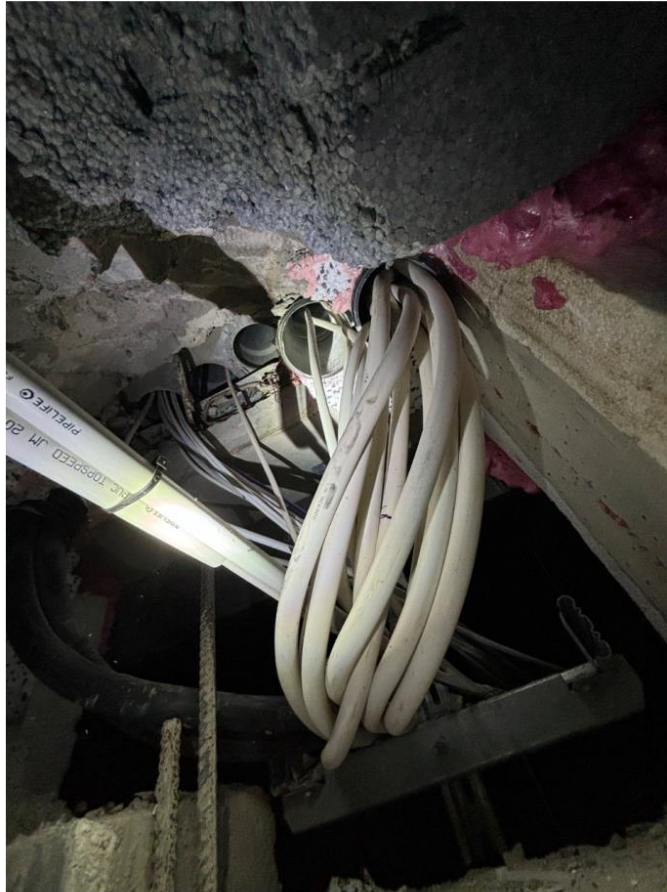


Kuva: Tapio Nevala, asuntokauppalaki 2016, s. 108

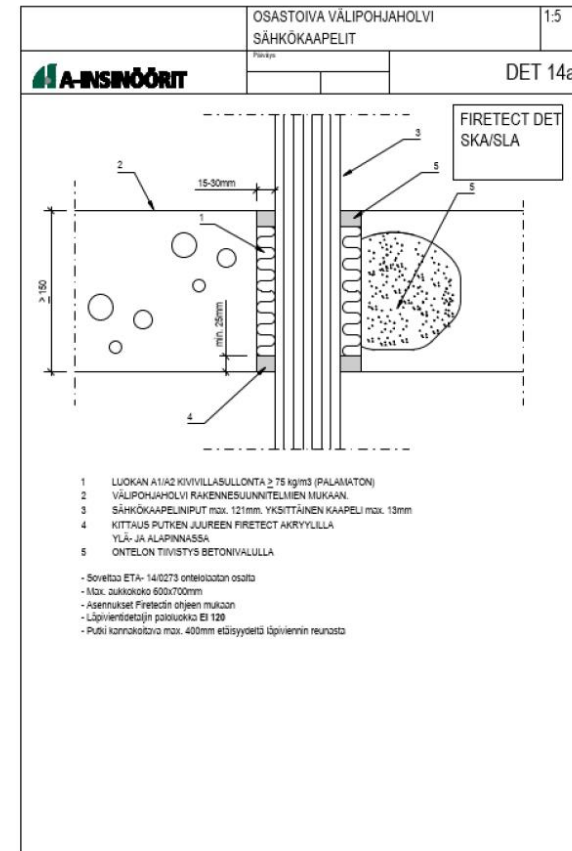
# Tapausesimerkki, alapohjajtilan palokatkojen toteutus ei vastaa palokatkosuunnitelmaa

RAK

02.08.2024



Ei vastaa detaljia DET 14a.



# Tapausesimerkki, paksueristerappauksen läpiviennit epätiivitiit ja pellityksen liitokset tehty vastoin betoniyhdistyksen ohjeita



Kuva 4.5 Esimerkki rappausreunalla toteutetusta ikkunan vesipelistä (kuva Paroc Oy Ab).

Vastoin BY:n ohjetta tehty.





Kts. edellinen sijainti, avoin läpivienti ja rappaus rikki.

# Sisäänkäynnin yläpuoliselta katto-osuudelta puuttui ulosheittäjä ja saattolämmitys ei toiminut, myöhemmin kaivo jäätynyt ja vedet johtuivat porrashuoneeseen liittymistä

Korjausta ei ehditty suorittamaan ajoissa.

Saattolämmitys puuttui tai ei toiminut

Ulosheittäjä on "suositus"

	<p>Toisen sisäänkäynnin yläpuolella on katon osa, jossa on yksi kaivo. RT-ohjeen mukaan tässä tapauksessa tulisi katolla olla ulosheittäjä (kts. leikekuvan vihreä osuus).</p> <p>Lisäksi katolla kattokaivo sijaitsee &lt;1000mm päässä pystyrakenteesta, eli räystäästä. Tällaisia toteutuksia tulee RT-ohjeen mukaan välttää (kts. leikekuva).</p> <p>Lisäksi katolle lammikoituu vettä.</p> <p><b>Korjaus.</b></p>	 <p>RT 85-10851</p> <h3>7.8 Kattokaivot ja sadeveden ulosheittäjä</h3> <p>Kattokaivoja käytetään sisäpuoliseen sadeveden poistoon. Kattokaivot mitoitetaan LVI-suunnitelman mukaan.</p> <p>Kattokaivojen lukumäärää ja sijoitusta suunniteltaessa otetaan huomioon kaivojen yhteistoiminnan mahdollisuus tukkeutumien sattuessa. Jokaisessa kallevuoksen muodostamassa aluudessa tulee olla vähintään yksi kaivo ja tämän mahdollisesti tukkeutuessa veden on johdettava johonkin muuhun kaivoon tai vesi johdetaan tarkoituksen mukaisesti ulosheittäjällä seinätien ulkopuolelle. Kattokallevuoksilla 1:40 tai sitä loivemmilla katoilla tulee olla kattokaivoja siten, että veden virtausmäärä kaivoon on mahdollisimman lyhyt, enintään 15 m, poikkeustapauksissa 20 m.</p> <p>Kattokaivo sijoitetaan siten, että kaivo voidaan luotettavasti liittää vesikaton rakenteisiin ja kalleeseen. Sijoitamista 1000 mm lähemmäksi pystyrakentelaa tulee välttää.</p>
	<p>Kuva siitä, että padotustilanteessa</p>	

# Virheiden merkitys

Virhe tarkoittaa, etteivät ostajan oikeudellisesti suojatut odotukset täyttyneet vr. pettymys

Asuntokauppalaki määrittää uuden asunnon virheellisyyden oikeusperustan, käytännössä tukeuduttava alan ohjeisiin.

Julkisivumuurauslaasti oli jäänyt teon aikana -> pahimmin vaurioitunein osuuksin sauma-aine liukeni sateella, muutoin voitiin havaita kuntotutkimuksessa.

Hyvä tarkastaja osaa arvioida milloin näyttö riittää ja milloin ei virhevastuuseen. --> Tässä jouduttiin teettämään kuntotutkimus.

Hyvä tarkastaja osaa kertoa, mikä virhe tai puute on vakavampi suhteessa toisiin. --> Kuntotutkimus maksaa, milloin näyttöä kannattaa hankkia? kaikkea ei voi tutkia.

## 4. Johtopäätökset

Päivitettyjen lähtötietojen perusteella riski rakentamisen aikaiselle muurauslaastin jäätymiselle on ollut selkeä lohkon yläosissa. Yksi irrotetuista lisänäytteistä on otettu alueelta, joka on lähtötietojen mukaan muurattu kvlmänä aiakohtana. Siinä, kuten muissakaan tämän lisätutkimuksen



Kuva 7. Näyte 005. Ulkopinta vasemmalla.

Kuva 8. Pystysaumassa kiviainestartunnoissa on paikoin huokasia. PPL

Tiiliverhouksen saumojen laatu. Saumoissa näkyy "ilmataskuja" ja pieniä aukkoja. Saumalaasti näyttää rapautuvan. Julkisivussa oli jonkin verran kalkkihärmettä. Muurauksen ja tiilien laatu selvitettävä.

Lisäksi on varmistettava, ettei tuuletusraossa ole saumalaastia, koska kuten seuraavasta kuvasta näkyy, saumalaastia on pursunnut myös tiilen ulko-osalle.

Selvitys.



Tiiliverhouksen saumat hyvin vaihte

# 10-VUOTISTARKASTUS JA KUNTOARVIO

# 10-vuotistarkastus - tausta

## Mikä 10-vuotistarkastus?

- Perustajaurakoitsija on vastuussa 10 vuotta piilevistä virheistä, jotka ovat olleet olemassa, mutta joiden olemassaoloa **ei ole voitu havaita normaalien huolto-ohjelmaan kuuluvien tarkastusten yhteydessä**
- 10-vuotistarkastus = asiantuntijatarkastus, joka tehdään kiinteistöön ennen rakennuttajan 10-vuotisvastuajan täyttymistä (ei takuu)
- Ajankohta tarkastukselle n. yli 5 v... alle 10 vuoden ikäisiin taloihin
- Etsitään piileviä virheitä, jotka ovat ilmenneet uudehkossa taloyhtiössä vuositarkastuksen jälkeen + joista perustajaurakoitsija on vielä vastuussa + joita ei alle 10 v ikäisessä rakennuksessa tulisi olla
- Tavoitteena löytää mahdolliset perustajaurakoitsijan vastuuseen kuuluvat asiat ennen vastuujan täyttymistä (korjausvastuu)
- Monesti samassa yhteydessä kannattaa tehdä taloyhtiön ensimmäinen kuntoarvio ja tulevan 10-vuoden PTS-ehdotus (normaalisti kuluvien rakennusosien kunnossapitoa)

### TÄRKEÄÄ:

10-vuotisvastuuta ei perustu asuntokauppalakiin, vaan vastuu perustuu lakiin velan vanhenemisesta

Lain mukaan virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan ostajan ja taloyhtiön on ilmoitettava rakennuttajalle kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita.



# 10-vuotistarkastus - hankinta

## Tarkastuksen kilpailutus

- Huolehdi asiantuntijoiden tarkastus hyvissä ajoin ennen 10-vuoden määräaikaa
- Tarjouspyyntöön haluttu laajuus + optiot
  - Esim. 10-20% huoneistoista tarkastetaan
  - Erillishinta nostin- tai dronetarkastuksesta julkisivulle
  - Onko jo tiedossa tarvittavia tarkempia tutkimuksia?
  - Halutaanko samalla tehdä kuntoarvio ja 10-vuoden PTS? (synergiaetu on iso jos laaditaan samalla kuntoarvio ja PTS, samalla saadaan tieto myös taloyhtiön tulevista "normaaleista" korjaustarpeista)
- Tarkastus suoritettava ehdottomasti useamman henkilön työryhmällä (RAK-LVI-SÄH)
- Ennakkohaastattelulla, referenssitiedoilla ja malliraporteilla, voit saada kuvaa tarkastajien taitotasosta



# Virhevastuusta / virheen reklamoinnista

- Mahdollisen 10-v-virheen osoitusvastuu on taloyhtiöllä; usein vaatii perussisältöisen tarkastuksen lisäksi tarkentavia selvityksiä / rakenneavauksia
- Taloyhtiön ja perustajaurakoitsijan näkemyksissä todennäköisesti eroavaisuuksia
- **Tarkastuksiin on varattava riittävä aika mm. mahdollisen lisäselvitystarpeen vuoksi**
- Huomioitava rakenteen / rakennusosan normaali tarkastus- / huoltojakso (KH-90-00403), esim. salaojien tarkastusväli 2 vuotta + huoltoväli 5 vuotta (= tarkastus- / huoltotoimien laiminlyönti voi torpedoida reklamaation)
- ”Vuositarkastus ei vapauta rakennuttajaa piilevien virheiden osalta, joita ei ole voitu havaita vuositarkastukseen mennessä. Tällaisesta virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan taloyhtiön on ilmoitettava rakennuttajalle kohtuullisessa ajassa (n. 3-4 kk) siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Jos virheestä ei ole reklamoitu kohtuulliseksi katsottavassa ajassa, oikeus vedota virheeseen on pääsääntöisesti menetetty”
- ”Vaikka taloyhtiö olisi reklamoinut piilevästä virheestä kohtuullisessa ajassa, tämä ei aina riitä. Yhtiön on muistettava myös uudistaa jo tehty reklamaatio vähintään kolmen vuoden välein, jos rakennuttaja on passiivinen eikä reklamaatiosta huolimatta korjaa virhettä. Näin yhtiön reklamaatio ei pääse vanhentumaan”.

## Virhevastuusta:

- Onko kyse virheestä, joka olisi tullut havaita vastaanottotarkastuksessa tai 1-v-tarkastuksessa?
- Onko virheestä reklamoitu kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita?
- Onko virhe aiheutunut omistajan käyttö- ja huoltovelvoitteiden laiminlyönnistä?
- Onko rakennusosan tai materiaalin/kojeen käyttöikä kulunut umpeen?
- Onko kulunut 10 vuotta rakennusvalvonnan hyväksytystä vastaanottokatselmuksesta tai yhtiön hallinnan luovutuksesta?
- --> Mikäli vastaus johonkin edellä mainituista kysymyksistä on myöntävä, ei perustajaosakkaalla pääsääntöisesti ole velvollisuutta korjata virhettä eikä maksaa vahingonkorvausta

# Esimerkkejä 10-v-havainnoista

## Tyypillisesti 10-v-vastuuseen kuuluvia asioita on rajallinen määrä; joitakin esimerkkejä:

- Palokatkot, palo-osastointeihin liittyviä asioita
- Yläpohjien eristykset (lämmöneristys, IV-kanavien ja tuuletusviemäreiden eristys)
- Lämpövuodot
- Alapohjatilojen eristykset
- Alapohjatioissa olevat läpiviennit, kaapeli- tai viemärituennat / -kannakoinnit
- Mahdolliset valurautaviemäreiden katkaisupäiden maalaamattomuus (johtaa viemäreiden ennenaikaiseen kulumiseen / vuotoihin)
- Alustastaan irronneet kopolaatat
- Sähköasennusten viimeistely / merkinnät
- HS 29.2.2024 -->

## Kerrostalosta paljastui vakavia puutteita, mutta rakennusjätti ilmoitti, että ei ”osallistu” korjauksiin

**Rakennusvirheet** | Asukkaat järkyttyivät, kun selvisi, että heidän asuintalossaan on vaarallisia rakennusvirheitä. Sitten rakennusjätti ilmoitti, että ei ”osallistu” korjauksiin.

💎 Tilaaajille



Järvenpäälinen taloyhtiö on vaarassa joutua maksamaan jättisumman, koska kerrostalossa on rakennusaikaisia isoja virheitä. Kuva: Anton Kunnas / HS

# YHTEENVETO

# Yhteenvetona:

## Tärkeimmät seikat uudiskohteen laadun varmistamiseen:

- Käytä oikeuttasi hankkia rakennustyön tarkkailija
- Huolehdi, että hallinnanluovutuksen yhteydessä taloyhtiö saa kattavan luovutusaineiston
- Hanki asiantuntijoilta vuositarkastuksen ennakkotarkastus hyvissä ajoin
- Huolehdi mahdollinen vakuuden pidättäminen, kunnes korjaukset on todennetusti suoritettu. Hanki tarvittaessa erillinen valvoja takuukorjauksille
- **Reklamoijain ajoissa ja oikein**, mikäli ensimmäisen 10-vuoden aikana on havaintoja virheistä tai puutteista "Reklamaatiosta on käytävä ilmi reklamaation syy, vaatimukset (osin myös arvio vahingon määrästä) ja mahdolliset varaukset vaatimusten myöhempään esittämiseen. Reklamaatioon on myös suotavaa sisältää ehdotuksia jatkotoimenpiteiksi"
- Hanki asiantuntijoilta 10-vuotistarkastus hyvissä ajoin ennen 10-vuoden määräaikaa (esim. vuosi), jotta mahdollisesti tarvittavat kuntotutkimukset ja lisäselvitykset ehditään hoitaa ajallaan

# TULEVAT TAPAHTUMAT

WEBINAARI

# Urakan vastaanotto - tavoitteena 0-virheluovutus

To 10.10.2024



# ANNA MEILLE PALAUTETTA WEBINAARISTA



OTA ROHKEASTI YHTEYTTÄ  
- AUTAMME MIELELLÄMME!

# Yhteystiedot

## Pääkaupunkiseutu



**Joonas Kajava**

Projektipäällikkö

Eerika Consulting Oy

050 406 4233

joonas.kajava@eerika.com

## Pääkaupunkiseutu



**Marko Tähtinen**

Projektipäällikkö

Eerika Consulting Oy

040 350 2503

marko.tahtinen@eerika.com

## Varsinais-Suomi



**Jyri Ruusurinta**

Toimitusjohtaja

Eerika Consulting Turku Oy

050 338 8386

jyri.ruusurinta@eerika.com

# eerika

CONSULTING

---

Ihmislähtöistä konsultointia  
rakentamiseen

AsKL. pakottavana:

- Koolle kutsu myyjän toimesta
- Pöytäkirja
- Virheiden kirjaus

Kaikki kohtuudella havaittavat virheet ilmoitettava

Vuosikorjauspalaverit 1...4

TAVOITE: Yhtiön edustajat saavat noin 12 kk aikana vuosikorjaukset päätettävään tilanteeseen koskien jatkoa

Tiedote ja osakaskysely

Ennako-tarkastus (RAK, LVI, SÄH)

Raportin esittely hallitukselle

Vuositarkastuskokous

Myyjän kommentit

Neuvottelut

Jälkitarkastus

Asioiden vieminen  
Kuluttajariitalautakuntaan noin 8-10kk päästä vuositarkastuskokouksesta, jos asian suuruusluokka merkittävä taloyhtiölle ja taloyhtiöllä perusteltu kanta asiassa.

Vuositarkastus, kiinteä hinta

Vuositarkastuksen valvonta tunti hinnalla, toteumat eri kohteissa noin 3...8t€ (riippuu projektin virheiden määrästä ja laadusta)

Mahdolliset tutkimukset, jos näyttö heikko tai myyjä kieltäytyy korjauksista

7-9 vuoden kuluttua  
Kuntoarvio + PTS + 10 v. vastuutarkastus

8-9 kk kulunut käyttöönotosta

2 kk

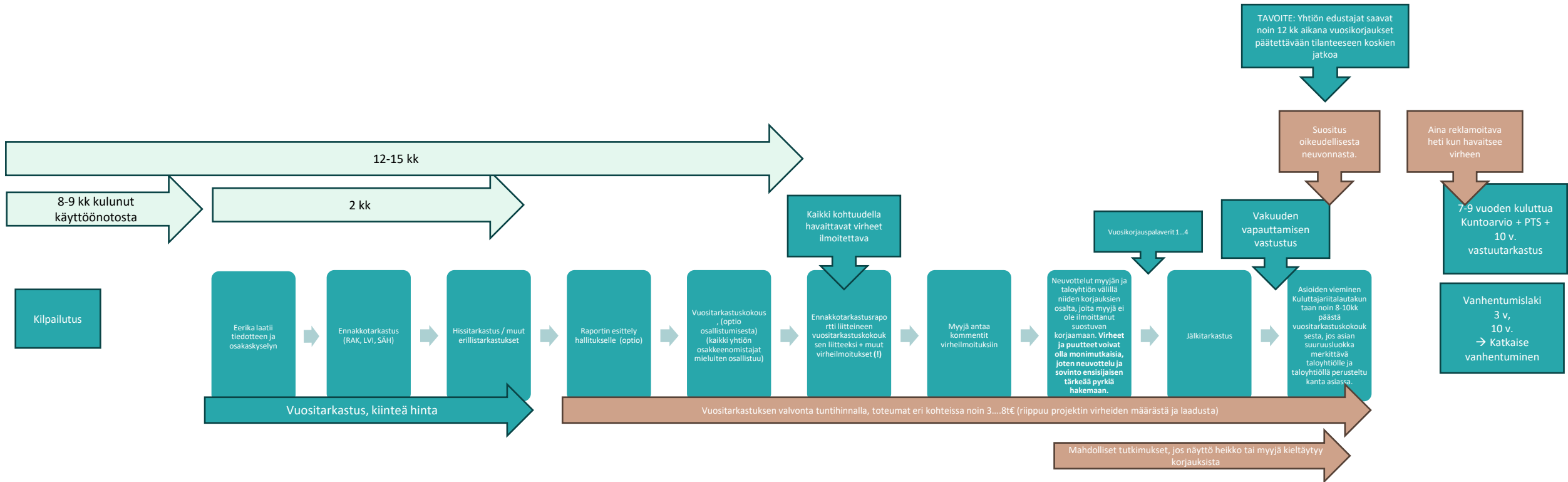
12-15 kk

Suositus oikeudellisesta neuvonnasta.  
Vakuuden vapauttaminen vastustus

Aina reklamoitava heti kun havaitsee virheen

Vanhentumislaki 3 v, 10 v. → Katkaise vanhentuminen

# Konsultin ennakkotarkastuksen jälkeen



AsKL. pakottavana:

- Koolle kutsu myyjän toimesta
- Pöytäkirja
- Virheiden kirjaus