

RIL 275-2024 Johdanto ja yhteenveto

ASUINKIINTEISTÖN KORJAUSHANKKEEN RISKIENHALLINTA



ril JULKAISUT

RILin julkaisuilla on oma kotisivu, joka löytyy osoitteesta www.ril.fi/kirjakauppa ko. kirjan kohdalta. Sinne on koottu tiedot julkaisun painoksista sekä mahdolliset lisäinformaatiot.

JULKAISIJA JA KUSTANTAJA:
RIL ry

MYYNТИ:
RIL ry
www.ril.fi/kirjakauppa

ISBN 978-951-758-703-7 (nid.)
ISBN 978-951-758-704-4 (pdf)
ISSN 0356-9403

Painopaikka: Hansaprint Oy, 2024

Tämän teoksen osittainenkin kopiointi ja saattaminen yleisön saataviin on tekijänoikeuslain (404/61, siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen) mukaisesti kielletty ilman nimenomaista lupaa.

© RIL ry

Alkusanat

Asunto-osakeyhtiöissä hallitus koostuu yleensä asukasomistajista, joilla on ajan mittaan kertynyttä kokemusta taloyhtiön hallintoon liittyvistä asioista. Hyvän hallintotavan mukainen päätöksenteko ja toimintakulttuuri sekä yhteistyö asukkaiden ja isännöitsijän kanssa on kiinteistön ylläpidon perusta. Siihen kuuluu olennaisena osana rakennuksen kunnon seuranta ja korjaustarpeiden selvittäminen, sillä jokaisesta rakennuksesta on pakko joskus korjata sen käyttöominaisuuksien ja arvon säilyttämisen vuoksi.

Asuinkiinteistön korjaushanke alkaa realistisen tilannekuvan luomisella. Välttämättömät korjaustarpeet ja käytettävissä olevat resurssit ovat usein ristiriidassa asukkaiden odotusten kanssa. On hyväksyttävä, että hankkeen valmistelu, suunnittelu ja käytännön toteutus ovat ammattityötä, jossa vaadittavaa osaamista ei ole taloyhtiön hallituksella. Hankkeen alkuvaiheessa tärkein tehtävä on osaavien kumppanien valinta.

Julkaisu *RIL 275-2024 Asuinkiinteistön korjaushankkeen riskienhallinta* keskittyy tilaajan riskien hallintaan kuvaten sopimuksiin ja taloyhtiön menettelytapoihin liittyviä hyviä käytäntöjä. Julkaisussa on kuvattu yli 40 eri hankevaiheisiin liittyvää oikeustapausta, mm. taloyhtiön hallituksen toimivaltaan, tilaajan vastuuseen suunnitelmista, asiantuntijaselvityksiin, urakkasopimuksiin sekä urakan aikaisiin lisätoihin liittyen. Tapaukset valottavat riitojen taustoja ja juurisyitä, joihin julkaisussa esitetyt toimintamallit perustuvat. Ohjetta ei ole kirjoitettu juridiikan oppikirjaksi, vaan käytännön ohjeeksi riitojen ja ristiriitatilanteiden välttämiseksi.

Ohje on suunnattu taloyhtiöiden hallinnolle, isännöitsijöille, suunnittelijoille, urakoitsijoille sekä kaikille aihepiiristä kiinnostuneille osakkaille ja asukkaille.

Julkaisun pääkirjoittaja on tekniikan tohtori Eino Rantala. Muita kirjoittajia ovat asiantuntijaryhmä, johon ovat kuuluneet Risto Aunio/Talonrakennusteollisuus ry, Mika Heikkilä/UKL, Jyrki Kauppinen/YM, Matti Kiiskinen/SKOL, Johan Stigzelius/KNX ja Jari Virta/UKL. Ohjausryhmän jäsenet ovat myös toimittaneet aiheeseen liittyvää materiaalia. RILin puolesta hankkeesta on vastannut Pekka Talaskivi.

Ohjeen rahoittajat ovat Kiinteistöliitto Uusimaa, SKOL ry, Talonrakennusteollisuus ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, KNX Finland ry ja ympäristöministeriö.

Julkaisu on ollut lausuntokierroksella ja saatu kehittävä palaute on ollut tärkeässä roolissa ohjetta viimeisteltäessä.

RIL ry kiittää ohjeen rahoittajia, kirjoittajia, ohjausryhmää, lausunnonantajia ja kaikkia työhön osallistuneita henkilöitä ja organisaatioita, jotka ovat kannanotoillaan ja asiantuntijuudellaan vaikuttaneet tämän ohjeen syntymiseen.

Marraskuussa 2024

RIL ry

Annina Peisa
puheenjohtaja

Janne Tähtikunnas
toimitusjohtaja

Sisällysluettelo

1.	TALOYHTIÖN KORJAUSHANKE - TILAAJAN SOPIMUSTEN JA MENETTELYTAPOJEN RISKINHALLINTAOHJE	9
1.1	Johdanto	9
1.2	Korjaushankkeen lähtökohdat.....	10
1.2.1	Peruskorjaus ja perusparannus	10
1.2.2	Energiätehokkuuden parantaminen	11
1.2.3	Lisä-, täydennys- ja muutusrakentaminen	12
1.2.4	Purkava uusrakentaminen	14
1.2.5	Taloyhtiön hanketavoitteet	15
1.2.6	Taloyhtiön ulkopuoliset tekijät	16
1.2.7	Tilannekuva.....	17
2.	KORJAUSHANKKEEN RISKIT JA NIIDEN HALLINTA	19
2.1	Korjausrakentamisen riitojen lähteistä	19
2.2	Hankkeen onnistumisen edellytykset ja riskien juurisyyt.....	19
2.2.1	Olosuhteet.....	21
2.2.2	Toimintakulttuuri	22
2.2.2.1	Taloyhtiön toimintakulttuuri.....	22
2.2.2.2	Projektinjohdon toimintakulttuuri	26
2.2.2.3	Suunnittelun ja valvonnan toimintakulttuuri.....	27
2.2.2.4	Urakoitsijan toimintakulttuuri	27
2.2.3	Tarpeiden ja tavoitteiden kuvaaminen.....	28
2.2.4	Tarjouspyyntöasiakirjat ja sopimukset.....	29
2.2.5	Hankkeen toteutuma ja laatu	32
2.2.6	Kustannusten seuranta ja ohjaus.....	34
2.2.7	Hankkeen rahoitus	36
2.3	Suunnittelusopimukseen yhteydessä olevia riskikohteita	40
2.3.1	Pääsuoritusvelvollisuus.....	41
2.3.2	Lojaliteettivelvollisuus.....	41
2.3.3	Tiedonantovelvollisuus	41
2.3.4	Suorituksen mahdottomuus, ylivoimainen tapahtuma eli force majeure.....	42
2.3.5	Sopimusosapuolten myötävaikutus- ja vahingon minimointivelvollisuus.....	42
2.3.6	Vastuun tasapaino tilaajan ja konsultin välillä	43
2.3.7	Vahingon ennakoitavuus ja välilliset vahingot	44
2.3.8	Vastuu viivästyksestä	44
2.3.9	Vastuu alikonsulteista.....	45
2.4	Urakkasopimukseen yhteydessä olevia osapuolten riskikohtia	45
2.4.1	Taloyhtiö tilaajana.....	46
2.4.2	Urakoitsija toteuttajana.....	49
2.4.3	Toimintatavat ja menettelytyökalut	53
2.4.4	Tilaajan oikeus purkaa urakkasopimus - urakoitsijan taloudellinen tilanne	57
2.5	Riitojen ratkaiseminen.....	58
2.5.1	Riitojan ratkaisemisen edellytykset	58

2.5.2	Ennakoiva sopiminen ja sisään rakennetut turvakirjaukset.....	61
2.5.3	Toimenpide-ehdotuksia rakennusalan riitojen ratkaisemiseksi	62
2.5.4	Rakennusriitojen ratkaisumenetelmät.....	63
3.	TALOYHTIÖN OSAPUOLTEN TOIMINTAKÄYTÄNNÖT	65
3.1	Taloyhtiön hallintorakenne.....	65
3.1.1	Yhtiökokous	65
3.1.2	Hallitus	66
3.1.3	Osakkaat.....	69
3.1.4	Isännöitsijä	73
3.2	Taloyhtiön korjaushankkeiden toteutusmuodot	75
3.2.1	Kiinteähintainen kokonaisurakka	75
3.2.2	ST-urakka.....	77
3.2.3	Projektinjohtourakka	77
3.3	Taloyhtiön hankeorganisaatio.....	78
3.3.1	Taloyhtiö.....	78
3.3.2	Taloyhtiön konsultit.....	83
3.3.3	Pääurakoitsija	85
3.4	Hyviä sopimuskäytäntöjä ja suosituksia	86
3.4.1	Tavoite.....	86
3.4.2	Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus	86
3.4.3	Isännöinnin eettiset ohjeet – hyvä isännöintitapa	88
3.4.4	FIDICin eettiset säännöt, SKOL ry	89
3.4.5	Hallitusammattilaiset	90
3.4.6	Rakennusalan urakkakilpailun ja valvonnan periaatteet	91
3.4.7	Rakennusteollisuuden eettiset periaatteet	94
3.4.8	Hyvä rakennustapa	95
3.5	Taloyhtiön viestintä korjaushankkeessa	96
3.5.1	Korjaushankeviestintä.....	96
3.5.2	Päätöksenteko ja viestintä	97
3.5.3	Viestinnän suunnittelu ja aikataulutus.....	98
3.5.4	Tiedon ja tiedottamisen hallinta.....	99
3.5.5	Kriisiviestintä ja pelastussuunnitelma	100
4.	TALOYHTIÖN KORJAUSHANKKEISIIN LIITTYVIÄ OIKEUSTAPAUKSIA	103
4.1	Yleistä	103
4.2	Oikeustapaukset	103
4.2.1	Taloyhtiön korjaushankkeeseen valmistautuminen ja hankesuunnittelu	104
4.2.2	Suunnittelu	112
4.2.3	Urakan valmistelu	114
4.2.4	Urakkavaihe	118
4.2.5	Vastaanotto	126
4.2.6	Takuu- ja vastuu aika	129
5.	YHTEENVETO	133

SANASTO	135
Taloyhtiön korjaushankkeen teknistä, taloudellista ja juridista sanastoa...	135
Taloudellinen sanasto.....	146
LÄHDELUETTELO JA KIRJALLISUUTTA.....	151

ILMOITTAJAHAKEMISTO

Ilmoitukset julkaisun lopussa.

Vastuu Group Oy

1. TALOYHTIÖN KORJAUSHANKE – TILAAJAN SOPIMUSTEN JA MENETTELYTAPOJEN RISKIENHALLINTAOHJE

1.1 JOHDANTO

Korjaushankkeet ovat asuinrakennuksen teknisen arvon säilymisen ja asumisviihtyvyyden parantamisen näkökulmasta välttämättömiä. Ne luovat osaltaan positiivista viirettä talouteen, ja useimmiten korjaushanke aiheuttaa myös vastaavan kokoista uudisrakentamista pienemmän hiilijalanjäljen.

Taloyhtiöiden korjaushankkeet toteutetaan yleisimmin kiinteähintaisena kokonaisurakkana, jossa on toteutusvaiheessa vain kaksi pääasiallista osapuolta, urakoitsija ja taloyhtiö, joista taloyhtiö on lähtökohtaisesti urakoitsijaa vähemmän ammattimainen toimija. Taloyhtiön tulee siksi pyrkiä parantamaan osaamistaan tilaajana, panostaa kumppaneihin, suunnitteluun ja lopulta urakka-asiakirjoihin, joiden laatu viimekädessä ratkaisee hankkeen riskipitoisuuden.

Rakentamiskäytäntöihin vaikuttavat lait, asetukset, kunnan rakennusjärjestys, toimialan asettamat laatuvaatimukset sekä erilaiset ohjeet, joita julkaisevat mm. ympäristöministeriö, alan järjestöt, kuten RIL, sekä tuotevalmistajat. Lisäksi rakentamista koskevat samat ulkoiset reunaehdot kuin muutakin yhteiskuntaa: esimerkkeinä ilmastomuutos ja turvallisuusympäristön muutos. Suomen pitkän aikavälin korjausrakentamisen strategian tavoitteeksi on asetettu vähentää rakennusten hiilidioksidipäästöjä vuoden 2020 alusta 90 prosenttia vuoteen 2050 mennessä. Tämä erittäin kova tavoite tulee näkymään kaikessa rakentamiseen liittyvässä ohjauksessa, myös uudessa *rakentamislaissa*, joka astuu voimaan vuoden 2025 alussa.

Hiilidioksidipäästöjen vähentäminen ja rakennusten energiatehokkuuden parantaminen taloyhtiöiden korjaushankkeissa on ilmastomuutoksen hidastamisen kannalta konkreettinen toimenpide ja aito ilmastoteko. Vastuunkantaminen on paikallaan, koska etuudet tuovat mukanaan myös vastuita ja velvollisuuksia. Vastuullinen taloyhtiö huolehtii siitä, että asunnoissa on viihtyisää ja taloudellista asua, ja että kiinteistö pysyy hyvässä kunnossa, on toiminnallisesti riskitön ja vähän hiilidioksidipäästöjä tuottava.

Korjaushankkeeseen ei pidä lähteä valmistautumattomana. Varautuminen epävarmuuksiin on viisasta. Se tekee riskit näkyviksi ja vähentää riskien toteutuessakin niiden vaikutusta.

Tämä ohje on tehty taloyhtiön korjaushankkeissa yleisimmin käytetyn hankintamuodon, **kiinteähintaisen kokonaisurakan toteutusprosessille**. Se on tarkoitettu taloyhtiön korjaushankkeen osapuolille, joita ovat

- **taloyhtiö itse** sekä **konsultit**, kuten projektinjohto, suunnittelijat ja valvojat, joiden toiminnasta vastaa taloyhtiö
- **pääurakoitsija**, joka vastaa omista alihankkijoistaan.

Kiinteähintaisessa kokonaisurakassa on siis urakkavaiheessa vain kaksi pääasiallista osapuolta, pois lukien muutamat erikoistapaukset, joissa myös osakas on suoraan osapuoli.

Ohjetta ei ole laadittu taloyhtiöjuridiikan oppikirjaksi, vaan helpottamaan lakien, asetusten, säädösten ja sopimusten sekä menettelytapojen ymmärtämistä ja tulkittaa korjaushankkeen eri vaiheissa. Tulkinta voi olla erilainen riippuen olosuhteista ja urakkaprosessin vaiheista. Taloyhtiön on tärkeätä tunnistaa sopimusosapuoli ja ymmärtää hankeorganisaation toimintaperiaatteet, oman osuuden huolellisen suorittamisen tärkeys sekä vastuut ja velvoitteet, jotka perustuvat hankkeessa solmittuihin sopimuksiin. Julkaisun eri luvuissa on osittain toistettu samojakin asioita erilaisissa tilanteissa monipuolisen ymmärryksen kasvattamiseksi.

Ohje toimii taloyhtiön korjaushankkeen sopimusten tekemisen ja toteutuksen ohjaamisen työkaluna hallitusten jäsenille, isännöitsijöille, rakennuttajakonsulteille, suunnittelijoille, valvojille ja urakoitsijoille. Tärkeätä on, että kaikille muodostuisi yhtenäinen kuva rakennushankkeeseen liittyvistä sopimuksista ja ratkaisumenetelmistä, jotta lopputuloksesta tulee yhteisymmärryksessä laadukas ja osapuolia tyydyttävä. Tavoitteena on, että taloyhtiöt ovat osaavampia ja riskit tiedostavampia korjaushankkeen tilaajia.

Julkaistu antaa tilaajalle työkaluja korjaushankkeen valmistelu-, suunnittelu-, urakka- ja takuuaikavaiheen riskien hallintaan. Työkalut sisältävät ymmärryksen siitä, että urakka- ja takuuvaiheessa ilmenevien riitojen juurisyyt ovat yleensä muodostuneet urakan valmistelu- ja suunnitteluvaiheessa taloyhtiön sekä sen konsulttien toiminnan seurauksena. Hankesuunnittelun alkuvaiheessa on suurimmat mahdollisuudet vaikuttaa urakan laatuun, elinkaarietäisyyteen, energiatehokkuuteen, toimivuuteen, teknisten ratkaisujen suunnitteluun – eli urakka-asiakirjoihin. Urakka-asiakirjoilla vaikutetaan työmaavaiheeseen sekä takuuaikaan aina vastuuajan loppuun asti. Oma asiansa ovat tahattomat tai tahalliset toteutusvirheet, jotka ilmenevät takuu- tai vastuuajana.

Ohje edesauttaa saneeraushankkeiden riskien hallintaa ja ymmärtämistä, konkretisoi riskejä oikeustapausten avulla sekä korostaa oikeanlaisen ja huolellisen dokumentoinnin tärkeyttä taloyhtiön korjaushankkeen eri vaiheissa.

1.2 KORJAUSHANKKEEN LÄHTÖKOHDAT

1.2.1 Peruskorjaus ja perusparannus

Korjaushankkeen kustannuksiin vaikuttaa vahvasti mitä, missä laajuudessa ja millä laatutasolla korjataan. Korjausaste on luku, joka kertoo korjaustoimenpiteiden kustannukset suhteessa uuden rakennuksen hankintahintaan. Mikäli korjausaste on yli 50 prosenttia, hanke on perinteisesti luokiteltu suureksi korjaushankkeeksi. Vastuullinen taloyhtiö huolehtii siitä, että kiinteistö pysyy teknisesti ja toiminnallisesti hyvässä kunnossa ja että asunnoissa on viihtyisää ja taloudellista asua. On hyvä

tiedostaa, että viime kädessä osakkaiden maksukyky ja taloyhtiön taloudellinen tila sanelevat korjaushankkeen laajuuden ja hyväksyttävät kustannukset.

Peruskorjauksella tarkoitetaan rakennuksen tai rakennuksen tilan korjaamista yhtä hyväksi kuin se oli uutena. Tällöin säilytetään kiinteistön tekninen ja toiminnallinen taso. Esimerkiksi talotekniikan uusiminen sekä keittiöiden ja kylpyhuoneiden saneeraukset ovat peruskorjausta. Myös julkisivu- ja kattoremontti ovat tyypillisiä taloyhtiössä toteutettavia peruskorjauksia. Kiinteistön rakennusosat ja tekniset järjestelmät saavuttavat teknisen käyttöikänsä pään eri aikoihin, mikä tulee ottaa peruskorjaushankkeiden aikatauluttamisessa huomioon. Usein osa pienempiä korjauksia on järkevää toteuttaa etuajassa suurempien hankekokonaisuuksien yhteydessä.

Perusparannus on toimenpide, jossa korjauksen yhteydessä nostetaan kiinteistön laatu ja arvo paremmalle tasolle. Myös peruskorjaushankkeiden yhteydessä toteutetaan perusparannuksen taseisia toimenpiteitä, joilla rakennusosia tai järjestelmiä uusitaan teknisesti ja toiminnallisesti tämän päivän tasolle. Nämä muutokset ovat useimmiten luvanvaraisia.

Peruskorjaukset ja -parannukset vaativat ammattitaitoista suunnittelua ja osaamista, jota taloyhtiöltä ei löydy välttämättä omasta takaa. Hankkeissa kannattaa luottaa rakennusalan asiantuntijoiden apuun jo alusta lähtien.

Kiinteähintainen kokonaisurakka on tunnetuin ja yleisin urakkamuoto taloyhtiöiden peruskorjaushankkeissa. Siinä taloyhtiö välttyy useiden urakkasopimusten tekemiseltä, töiden aikatauluttamiselta ja yhteensovittamiselta sekä hankalilta vastuutilanteilta esimerkiksi urakkarajojen suhteen. Urakkamuoto on kuitenkin usein muita urakkamuotoja kalliimpi, koska pääurakoitsija joutuu hinnoittelemaan kokonaishintaan työn, materiaalien ja katteen lisäksi niin omaan kuin alihankkijoiden työsuoritukseen liittyvät riskit.

Urakoitsija ottaa tarjouksessaan huomioon mahdolliset toteutukseen liittyvät yllätykset, aikataulumuutokset, kustannusmuutokset ja määriin liittyvät mittausvirheet. Jos riskit jäävät hankkeen aikana toteutumatta, tilaaja maksaa silti niistä. Tällöin toteutumattomat riskit kääntyvät urakoitsijan voitoksi. Urakoitsijan kate paranee myös silloin, kun hankkeen toteutuneet kustannukset jäävät alle tarjotun kokonaishinnan. Jos taas toteutuneet kustannukset ylittävät taloyhtiölle tarjotun kokonaishinnan, voi urakoitsija kompensoida tarjotun hinnan ylittäviä kustannuksia ainoastaan hyväksyttävillä lisä- tai muutostöillä.

1.2.2 Energiatehokkuuden parantaminen

Käytönaikaisella energiakulutuksella on suuri merkitys rakentamisen ja asumisen aiheuttamiin kasvihuonepäästöihin. Rakennuksen energiatehokkuuteen vaikuttavat lämmöneristyksen paksuuden ja ominaisuuksien lisäksi mm. rakennuksen sijainti, ilmansuunnat, ikkunoiden sijoittelu, arkkitehtuuri, materiaalit, kylmäsilat, talotekniset ratkaisut ja tiiveys. Korjauskustannusten suuruus aiheuttaa sen riskin, ettei ener-

giatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin ryhdytä, koska taloyhtiön osakkaiden taloudellinen kantokyky ei siihen riitä.

Energiakatselmuksia hyödynnetään hankkeen esiselvitysvaiheessa. Ne antavat perusteita taloyhtiön energiankäytön tehostamistoimenpiteille. Energian kallistuessa taloyhtiön kulut nousevat ja vaikuttavat suoraan hoitovastikkeisiin. Jokainen asukas vaikuttaa osaltaan siihen, miten suuri taloyhtiön energialasku on. Monessa taloyhtiössä joudutaankin nostamaan hoitovastiketta tai perimään ylimääräisiä vastikkeitä. Suunnitelmallisuus ja varautuminen ovat aina parempia keinoja kuin reagointi jälkikäteen.

1.2.3 Lisä-, täydennys- ja muutosrakentaminen

Lisärakentaminen on kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen korottamista (esim. ullakko- tai uusien kerrosten rakentamista), laajentamista tai uudisrakentamista samalla tontilla.

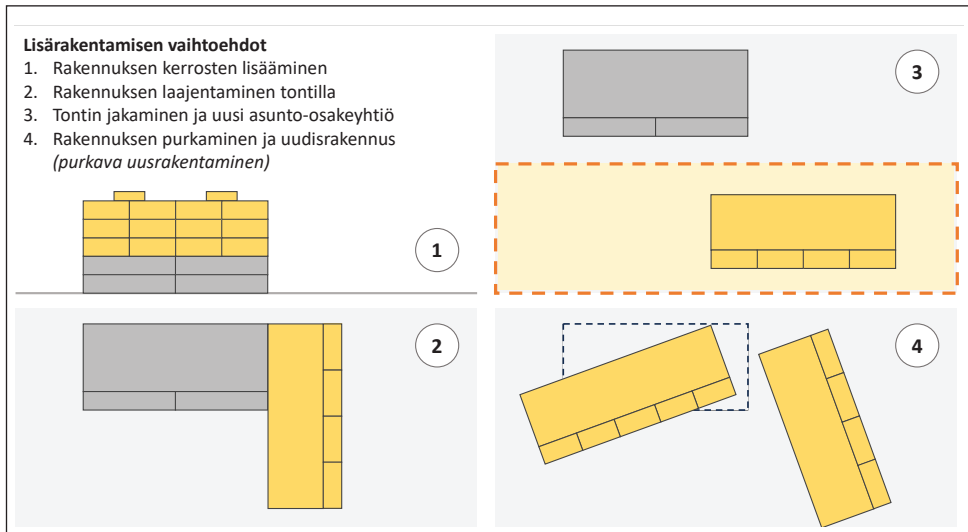
Täydennysrakentaminen on määritelmällisesti uudisrakentamista nykyisen yhdyskuntarakenteen osaksi tai sen välittömään läheisyyteen esimerkiksi tyhjälle tontille, mutta usein sitä käytetään myös samassa merkityksessä kuin lisärakentaminen. Lisärakentaminen edellyttää yleensä käyttämätöntä rakennusoikeutta tai asemakaavamuutosta.

Muutosrakentaminen on korjausrakentamista, joka tehdään kohteen ulkonäön, rakenteiden, käyttötarkoituksen tai käyttötavan muuttamiseksi. Esimerkiksi ullakko, talonmiehen asunto tai liike- ja toimistotiloja voidaan muuttaa asumiskäyttöön. Nämä toimenpiteet voivat antaa mahdollisuuden suurten korjaushankkeiden kustannusten pienentämiseen, etenkin tiivistyville kaupunkialueilla, joissa on kasvupotentiaalia tai joissa lisärakentamiseen liittyy ulkoisia kannusteita.

Lisärakentamisen kannattavuus riippuu rakennuksen sijainnista, tontin omistuksesta, rakennusoikeuden määrästä ja uusien pysäköintijärjestelyjen kustannuksista. Lisä- ja täydennysrakentaminen taloyhtiössä edellyttää aina taloyhtiön päätöksenteamenettelyiden lainmukaista noudattamista.

Lisärakennushankkeiden toteuttamisessa lähtökohtana on, että taloyhtiö ei voi toimia rakennuttajana itse, ellei päätöksellä ole kaikkien osakkaiden yksimielistä hyväksyntää. Mikäli taloyhtiöllä on suuri tontti, sen lohkominen saattaa olla mahdollista, ja siten uuden tontin myyminen tai vuokraaminen esimerkiksi rakennusliikkeelle on mielekästä. Omaisuuden myynnistä saatu tulo voi kuitenkin olla taloyhtiölle veronalaista tuloa. Tämä kannattaa selvittää etukäteen, ja käyttää siihen asiantuntijoiden apua.

Tavallisesti lisärakentamiseen liittyy paljon erilaisia sopimuksia, kuten aie- ja esisopimuksia sekä merkintä-, kauppa-, hallinnanjako-, maankäyttö- tai maanvuokrasopimuksia. Sopimuksissa on tärkeää ottaa huomioon myös rakentamiseen liittyvät käytännön asiat, jotka näkyvät taloyhtiön asukkaiden arjessa ja sisältävät mahdollisesti sopimuksellisia riskejä.



Kuva 1.1. Lisärakentamisen vaihtoehdot.

Lisä-, täydennys- ja muutosrakentamisen riskejä ja hyötyjä voidaan tarkastella seuraavilta näkökulmilla:

- uusi asunto-osakeyhtiö samalle tontille tai lohkottuna uudelle tontille
- osakkaiden yhdenvertainen kohtelu
- asuintalon työ- tai liiketilan käyttötarkoituksen muutos
- lisä- ja täydennysrakentamisen hyödyt asukas- tai sijoittajaosakkaalle.

Uusi asunto-osakeyhtiö samalle tai lohkottuna uudelle tontille

Yhtiökokouksen **enemmistön päätöksellä** on mahdollista tehdä päätös, jolla taloyhtiön kiinteistöstä erotetaan osa myytäväksi esim. uuden asunto-osakeyhtiön perustamista varten. Tällainen kiinteistön osa on mahdollista erottaa mm. lohkomalla tai hallinnanjakosopimuksella, jolloin samalle tontille rakennetaan uusi rakennus.

Enemmistöpäätöksen tekeminen edellyttää, että luovutus koskee vain sellaista kiinteistön tai rakennuksen osaa tai rakennusta, jossa ei ole osakkeenomistajien hallinnassa olevia tiloja eikä luovutus vaikuta olennaisesti osakkeenomistajien huoneistojen käyttämiseen tai huoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Talonmiehen asunnon myynti tehdään tyypillisesti osakeantina ja edellyttää muun muassa yhtiöjärjestyksen muuttamista. Järjestely on tehtävissä myös siten, että suostumukset saadaan vain niiltä osakkailta, joiden hallintaoikeutta asia koskee.

Mikäli yhtiöjärjestykseen täytyy tehdä muutoksia kiinteistön osan luovuttamisen takia, täytyy niihin saada **2/3 määräenemmistö** yhtiökokouksessa annetuista äänistä sekä edustettuna olevista osakkeista. Mikäli nämä kriteerit eivät täyty, on riski, että hanke ei toteudu, koska päätöksen tekemiseen saatetaan vaatia jopa kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

Osakkaiden yhdenvertainen kohtelu

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) säännös osakkaiden yhdenvertaisesta kohtelusta on huomioitava. Osakkaiden yhdenvertaista kohtelua on arvioitava itsenäisesti suhteessa kaikkeen yhtiön päätöksentekoon riippumatta siitä, minkälaisella päätöksentekomenettelyllä lisärakentamisesta olisi mahdollista yhtiössä lähtökohtaisesti muuten päättää. Osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate voi sisältää arvonalennuksen korvaamiseen liittyvän riskin, mikäli se edellyttää päätöstä, joka vaatii yksittäisen osakkeenomistajan suostumuksen.

Esimerkki

Lisärakentamiseen liittyen on annettu Helsingin hovioikeuden ratkaisu (Helsingin HO 26.6.2024 nro 274, dnro S21/970). Tapauksessa katsottiin, että yhtiökokouksen päätös yhtiön rakennusoikeuden myymisestä oli pätemätön. Tapauksen olosuhteet olivat kuitenkin poikkeukselliset, rakentaminen olisi toteutuessaan peittänyt merinäköalan huoneistosta. Rakentaminen olisi toteutettu nykyisen rakennusmassan jatkeeksi, kyseessä oli rivitalo. Hankkeesta kärsivä osapuoli olisi ollut päätyhuoneiston omistaja.

Työ- tai liiketilan käyttötarkoituksen muutos asuinhuoneistoksi

Taloyhtiön osakashallinnassa olevan liikehuoneiston tai muun vastaavan tilan muuttaminen asuinkäyttöön edellyttää yhtiöjärjestysmuutosta ja rakennuslupaa. Tyypillisesti yhtiön lupa muutokselle annetaan ehdolla, että tarvittavat viranomaisluvut saadaan. Tämä vaatii kyseessä olevan huoneiston osakkeenomistajan suostumuksen lisäksi myös 2/3 määräenemmistön yhtiökokouksessa.

Mikäli liikehuoneistosta on voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaan maksettu esimerkiksi kaksinkertaista vastiketta verrattuna asuinhuoneistoihin, on riski, että tämä ehto jää voimaan, koska tällaisen yhtiöjärjestyksen ehdon poistaminen edellyttäisi kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen.

Lisä- ja täydennysrakentamisen hyödyt asukas- tai sijoittajaosakkaalle

Taloyhtiön taloudellisesti hyödyntämättömän tontin osan, esimerkiksi huonokuntoisen siipi- tai piharakennuksen purkamisella, on mahdollista saada taloyhtiölle lisää arvokasta tonttimaata ja rakennusoikeutta esimerkiksi laajennusosaa varten. Taloyhtiölle saadaan näin myyntituloja, joilla voidaan kattaa korjauskustannuksia. Lisä- ja täydennysrakentaminen edellyttää yleensä käyttämätöntä rakennusoikeutta.

1.2.4 Purkava uusrakentaminen

Purkavalla uusrakentamisella tarkoitetaan sitä, että kasvukeskuksissa sijaitsevat taloyhtiöt purkavat tai luovuttavat isojen peruskorjausten tai -parannusten tarpeessa olevia rakennuksiaan urakoitsijoille, ja tilalle rakennetaan enemmän uusia asuntoja tai muita huoneistoja. Käytännössä purkavan uusrakentamisen hankkeet pyritään viemään lävitse siten, että ostaja hankkii yhtiön osakekannan omistukseensa vapaaehtoisin kaupun. Tämä on ollut myös aiemmin vakiintunut tapa hankkeiden

läpiviemiseksi. Tällöin ostaja tekee käytännössä osakekaupan osakkeenomistajien kanssa eikä itse kauppaan liity välttämättä taloyhtiön päätöksentekoa. Selvittelyvaiheessa taloyhtiö toki vie hanketta lävitse normaalien toimivaltasuhteiden avulla. Mikäli asian selvittelyyn käytetään merkittävässä määrin resursseja, hallitus tarvitsee yhtiökokouksen valtuutuksen asian edistämiseen ja selvittelyn rahoittamiseen. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksenä.

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukainen selvitystilan kautta purkamista (6 luku 38 §) käsittelevä lainmuutos purkavasta uusrakentamisesta tuli voimaan 1.3.2019. Muutoksella pyrittiin helpottamaan asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa rakennusten purkamisesta ja uudelleen rakentamisesta. Soveltamiskäytäntöä ei toislaiseksi ole, mutta säädös toi kuitenkin vaihtoehtoja taloyhtiöille tilanteessa, jossa kaikkien osakkaiden myötävaikutusta ei ole mahdollista saavuttaa myynnin edistämiseksi. Muuttotappioalueilla asuinrakennuksilla saattaa olla vielä käyttöarvoa, mutta ei myyntiarvoa. Hankkeissa, joissa koko yhtiö puretaan, pyritään voimakkaasti löytämään kaikkia osakkeenomistajia tyydyttävä ratkaisu osakkeiden myyntiin. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kyseessä ei ole yhtiön päätös. Kukin osakkeenomistaja päättää itsenäisesti osakkeidensa luovuttamisesta ostajalle. Ostaja sitoutuu ostamaan koko osakekannan siten, että rakennus tullaan purkamaan.

1.2.5 Taloyhtiön hanketavoitteet

Korjausrakentamiseen sisältyy aina epävarmuus- ja riskitekijöitä, jotka on otettava huomioon pohdittaessa korjausvaihtoehtoja ja asetettaessa hankkeen tavoitteita.

Korjaushankkeen tavoitteet pohjautuvat taloyhtiön strategiaan. Strategia sisältää tiedot taloyhtiön rakennusten kunnosta ja korjaustarpeesta, taloudellisesta tilasta sekä osakkaiden ja asukkaiden kokemuksista, odotuksista ja tahtotilasta. Taloyhtiön strategiaa on syytä valmistella pitkään ja huolella ennen suurten peruskorjaushankkeiden aloittamista, koska tällöin on aikaa harkita, eivätkä aikataulu- ja kustannuspaineet vaaranna päätöksentekoa.

Korjaushankkeeseen ryhdytään strategian tai PTS:n mukaisen korjausohjelman perusteella. Korjausohjelma määrittää hankkeen rakennustekniset kunnossapito- ja korjaustoimenpiteet, peruskorjaukset, perusparannukset ja toiminnallisuuteen liittyvät muutostyöt. Valmistautuminen alkaa, kun taloyhtiön yhtiökokous valtuuttaa taloyhtiön hallituksen valmistelevaan korjaushanketta.

Valmisteluvaiheen tehtäviin kuuluvat muun muassa:

- alustavan hankesuunnitelman laadinta
- ehdotuksen tekeminen hankkeeseen sopivasta projektinjohtajasta
- taloyhtiön korjaushankkeen toteutusmuoto.

Mikäli alustavaa hankesuunnitelmaa ei ole tehty, osakkaat voivat hylätä hanke-esityksen vedoten liian niukkaan tai epämääräiseen tietoon hankkeen tavoitteista ja niihin johtaneista syistä. Selkeällä hankesuunnittelulla annetaan osakkaille mahdollisuus tehdä tietoisia päätöksiä siitä, millaista hankekokonaisuutta lähdetään suunnittelemaan ja toteuttamaan.

Hyvässä hankesuunnitelmassa tavoitteet ovat oikein mitoitettuja, teknisesti ja taloudellisesti realistisia, ja ne vaikuttavat hankekustannusten lisäksi kiinteistön toimivuuteen ja käyttökustannuksiin koko näkyvän elinkaaren ajalla. Hyvällä hankesuunnittelulla vähennetään myös toteutusvaiheen riskejä.

Hankesuunnitelmaan on mahdollista tehdä muutoksia, koska suunnitteluvaiheessa tulee usein esille asioita, joiden perusteella tavoitteita tarkennetaan.

1.2.6 Taloyhtiön ulkopuoliset tekijät

Taloyhtiön korjausrakentamisen kannalta tärkeimmät ulkopuoliset tekijät ovat ilmaston- ja turvallisuusympäristön muutokset. Ne vaikuttavat voimakkaimmin rakentamisen lainsäädäntöön.

Ilmastonmuutos on kiistatta tärkein korjausrakentamiseen vaikuttava ulkopuolinen tekijä. Uusi *rakentamislaki* (751/2023) tuo ilmastonmuutoksen torjunnan kattavasti osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Lain on tarkoitus sujuvoittaa rakentamista, vauhdittaa kiertotaloutta ja digitalisaatiota sekä parantaa rakentamisen laatua.

Suomen pitkän aikavälin korjausrakentamisen strategiassa on määritelty toimenpiteet koskien ennen vuotta 2020 valmistunutta asuin- ja palvelurakennuskantaa. Rakennusten hiilidioksidipäästöjen vähennystavoite 90 prosenttia vuoteen 2050 mennessä on erittäin kova. Lisäksi kaikkien vuoteen 2020 mennessä valmistuneiden ja edelleen vuonna 2050 jäljellä olevien rakennusten tulee täyttää kansalliset vaatimukset, eli niiden tulee kuulua vuoden 2018 lain mukaisiin energialuokkiin A, B ja C. Ylätason tavoitteet hiilineutraalisuudelle täyttyvät uudisrakentamisen osalta hyvin jo nykyisen lainsäädännön puitteissa.

Euroopan unionin rakennusten *energiatehokkuusdirektiivi* (EPBD) on vastikään uusittu ja sitä koskevat kansalliset säännökset on toimeenpantava kahden vuoden kuluessa, eli muutokset Suomen lainsäädäntöön on tehtävä 28. toukokuuta 2026 mennessä. Direktiivimuutos on osa EU:n 55-valmiuspakettia, jonka tavoitteena on vähentää EU:n päästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. Yksittäisille rakennuksille ei aseteta velvoitteita, koska tarkastelutasona on koko Suomen rakennuskanta, jonka keskimääräisen energiatehokkuuden täytyy parantua. Asuinrakennuksia ei myöskään tarvitse korjata pelkän energiatehokkuuden vuoksi. Velvoite energiatehokkuuden parantamisesta koskee kuitenkin tilannetta, jossa rakennusta ryhdytään korjaamaan muusta syystä.

Kansallisissa säädöksissä otetaan huomioon uusien ja olemassa olevien rakennusten erilaisuus sekä niissä käytössä olevien teknisten ratkaisuiden erot ja niiden hyväksyttävyys. Säädosohjauksella ohjataan rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen kustannustehokkaasti siten, ettei omistajille synny kohtuuttomia velvoitteita. Selkeytystä on kuitenkin odotettavissa mm. rakennusten energiatehokkuuden kokonaisuuteen, energiatodistuksia koskeviin lakeihin sekä todennäköisesti myös *rakentamislakiin*. Muutoksia tulee myös uudis- ja korjausrakentamista sekä energiatehokkuutta koskeviin rakentamismääräyksiin.

Vaatimukset rakennusten korjaamisesta energiatehokkaiksi ja lämmityksen suhteen vähähiiliseksi pitää huomioida kaikissa korjaushankkeissa ja ulottaa taloyhtiön strategiaproessin.

Turvallisuus- ja toimintaympäristön muutos Suomessa ja Euroopassa on perustavanlaatuisen Venäjän hyökättyä vuoden 2022 alussa Ukrainaan. palvelunestohyökkäysten, murtautumisten ja haittaohjelmahyökkäysten lisäksi myös uhka vakaammasta vihamielisestä kybertoiminnasta on selvästi kohonnut. On varauduttava siihen, että myös asuinkiinteistön toimintaympäristöön kohdistuu häiriöitä ja uhkia niin sisältäpäin kuin ulkoakin. Esimerkiksi rakennusalan digitalisaation toimeenpano on yhteydessä mm. raportointivaatimuksiin ja informaation digitaaliseen muotoon. Nämä edellyttävät uusia ratkaisuja ja uutta osaamista tiedon turvaamiseksi – kuka mallintaa ja miten rakennuksen uudet mallinnusvaatimukset sekä data/tietoturvallisuus huomioidaan.

RIL 274-2021 Kyberturvallisuus asuinkiinteistössä -julkaisu antaa ohjeita taloyhtiön strategiseen suunnitteluun ja kyberturvallisuuden huomioimiseen korjaushankkeen suunnittelussa. Riskienhallinta on ennakoivaa ja huolellista asuinkiinteistön toimintaympäristön käytön aikaista toimintaa. Se huomioi suojatun tietoliikenteen lisäksi siihen liittyvät sisäiset ja ulkoiset uhat.

1.2.7 Tilannekuva

Hankkeen tai projektin ajankohtaistilanteen arviointia ja selkeään esitystapaan pyrkivää raportointia kutsutaan tilannekuvaksi. Tilannekuva huomioi sisäiset ja ulkoiset sekä positiiviset (mahdollisuudet) ja negatiiviset (uhat) tekijät. Korjaushankkeeseen sovellettuna sen tarkoituksena on tarjota taloyhtiölle selkeä kokonaiskuva hankkeen kunkin hetkisestä tilanteesta.

Taloyhtiön korjaushankkeen tilannekuva kertoo hankeprosessin eri vaiheissa:

- hankkeen etenemiseen liittyvistä tapahtumista eli tämänhetkisen tilannekuvan
- taustatiedoista ja etenemistä koskevista arvioista eli miten tähän tilanteeseen on tultu
- millaisin ehdoin tästä eteenpäin seuraavaan vaiheeseen, mahdollisine vaihtoehtoineen
- millaisin henkisin ja fyysisin resurssein saavutamme toimintavalmiuden riskianalyyseineen?

Tilannekuvan muodostumista helpottaa se, että korjaushankkeeseen on valmistauduttu hyvin ja perusteellisesti. Hankkeen huolelliseen valmisteluun sisältyy mm. seuraavia asioita:

- selvitetään kiinteistön rakenteet ja nykykunto sekä tehdään tarvittavat päätelmät
- varmistetaan, että valittujen asiantuntijoiden ammattitaito on kohteen vaativuuteen nähden riittävä
- laaditaan suunnitelmat ristiriidattomiksi ymmärtäen niiden vaikutus urakan lopputulokseen
- ymmärretään tehtyjen sopimusten sisältö ja sitoudutaan niihin

- noudatetaan sovittuja menettelytapoja ja aikatauluja
- varmistetaan, että rahoitus on kunnossa niin taloyhtiöllä kuin sopimuskumppaneilla
- sovelletaan asiantuntevasti sisäänrakennettuja sopimuksellisia turvakirjauksia
- suunnittelu- ja tutkimuskustannuksissa ei säästetä laadun kustannuksella
- lisä- tai muutostöiden hankinnat tehdään harkitusti ja hyvin perusteluin.

2. KORJAUSHANKKEEN RISKIT JA NIIDEN HALLINTA

2.1 KORJAUSRAKENTAMISEN RIITOJEN LÄHTEISTÄ

Luku 2 tarkastelee korjaushankkeisiin liittyviä sopimusriskejä ja tarjoaa oikeustapausesimerkkien kautta keinoja niiden tunnistamiseen ja hallitsemiseen.

Erilaisista sopimuksista, hyvistä tavoista, laista, ohjeista ja säädöksistä huolimatta taloyhtiön korjaushankkeissa tapahtuu usein aineellisia tai aineettomia vahinkoja, jotka johtuvat tietämättömyydestä ja väärinkäsityksistä.

Riitojen välttämiseksi on tärkeää ymmärtää **sopimusriitojen juurisyyt** ja niihin liittyvät prosessit. Asiat voivat mennä niin kuin on suunniteltu, mutta toisinkin voi käydä, jolloin realisoituu ei-toivottu lopputulema eli riski. Riskillä on aina hintansa, koska urakoitsija hinnoittelee suunnitelmapuutteet ja epävarmuudet tarjouksiinsa. Taloyhtiön on siksi panostettava ennakoivasti sopimusriskien tunnistamiseen ja potentiaalisten ongelmakohtien tunnistamiseen ja lieventämiseen.

Riitoja syntyy usein sopimusten sisällön tulkinnasta, erityisesti urakka- ja takuuajan. Riitojen juurisyyt kumpuavat kuitenkin usein prosessin aikaisemmista vaiheista: hankesuunnittelusta, toteutussuunnittelusta ja tarjouspyyntöasiakirjojen laatimisesta – aina taloyhtiön päätöksentekokulttuuriin asti. On hyvä tiedostaa, että sopimusriskien hallinta on taloyhtiön itsensä vastuulla koko korjausprosessin ajan.

Sopimusriskien ja niiden juurisyyden käsittelyssä on hyödynnetty seuraavaa kohdejaottelua:

- yhteiskunta ja ympäristö
- osapuolten toimintakulttuuri ja menettelytavat
- tarpeitten ja tavoitteiden määrittely
- tarjouspyynnöt
- hankkeen toteutus
- toimituksen laatu
- takuu- ja vastuu aika
- kustannukset, lisä/muutostyöt
- taloudellinen lopputulos.

2.2 HANKKEEN ONNISTUMISEN EDELLYTYKSET JA RISKIEN JUURISYYT

Luvun 2 rakenne perustuu oikeustapausten (luku 4) perusteella syntyneeseen ajatukseen, että epäonnistuminen hankkeen edellytyksissä muodostuu myöhemmässä vaiheessa helposti toteutuneen riskin juurisyiksi. Taloyhtiön strateginen päätöksenteko ja hankesuunnittelussa tehdyt valinnat mahdollistavat viimekädessä koko hankkeen onnistumisen. Tarjousvaiheen voi nähdä sopimuksellisena työkaluna, jolla tilaaja kuvaa tavoitteet suunnittelulle ja antaa lopputuloksen ohjausvälineet projektinjohdolle.



Kuva 2.1. Hankkeen onnistumisen edellytykset ja riskien juurisyitä.

Kuvassa 2.1 on esitetty eri hankeosapuolien keskeisiä ohjaustehtäviä hankkeen edetessä hankevalmistelusta (punainen alue) kohti urakoitsijariippuvaista toteutusvaihetta ja lopputulosta (vihreä alue). Hankevalmistelu on täysin taloyhtiön käsissä, mutta mitä pidemmälle edetään, sitä enemmän lopputulokseen vaikuttavat tehdyt sopimukset ja kumppanivalinnat.

Taloyhtiön korjaushankkeeseen vaikuttavia osapuolia ovat:

1. Olosuhteet – korjaushankkeen riskiin vaikuttavat lainsäädäntö, pankkitoiminta sekä tekninen kehitys ja siihen liittyvä kybertoiminta
2. Taloyhtiö – hankeriskitekijänä on palvelurakenne
3. Projektinjohto – hankeriskitekijänä hankkeen organisointi
4. Suunnittelu ja valvonta – toimeksiannon selkeys ja ammattitaito
5. Urakoitsija – hankeriskitekijät liittyvät toteutusorganisaation toimintaan ja tekijöiden ammattilypeyteen ja -taitoon.

Kullakin osapuolella (1–5) on hankeprosessiin liittyviä riskejä:

Hankesuunnittelu- ja suunnitteluvaiheessa ne liittyvät:

- **Taloyhtiössä** päätöksentekoon, menettelytapoihin, kuten annetun tiedon oikeellisuuteen ja myötävaikuttamiseen, sekä hallinnon toimivuuteen.
- **Projektinjohtolla** tavoitetilän kokonaisvaltaiseen ymmärtämiseen, hankkeen organisointiin, projektin johtamiseen sekä ammattitaitoon.
- **Suunnittelijalla ja valvonnalla** tavoitteiden saavuttamiseen liittyvien ongelmien ratkaisukykyyn sekä suunnitelmien selkeyteen ja ristiriidattomuuteen.

Urakan valmisteluvaiheen epämääräisyydet ilmenevät urakkavaiheessa ja takuu- sekä vastuuajana toimituksen laatuongelmina, viivästyksinä sekä kustannuksina.

Riskit liittyvät tällöin suunnitelmamuutoksiin, lisä- tai muutostöiden kustannuksiin, sopimusasiakirjojen ristiriitaisuuksiin, osapuolten vastuukysymyksiin, vastaanotto-tarkastukseen sekä taloudelliseen loppuselvitykseen.

Seuraavissa kohdissa tuodaan esille osapuolittain riskikohteita, joista riita saattaa syntyä, sekä riitojen yleisimpiä juurisyitä hankeprosessin eri vaiheissa.

2.2.1 Olosuhteet

Olosuhteilla tarkoitetaan tässä yhteydessä niitä korjaushankkeen yleisiä taustatekijöitä ja niitä osapuolien kyvykkyyksiä, jotka toimivat onnistumisen mahdollistajina. Ulkoisiin olosuhdetekijöihin taloyhtiöllä on yleensä vain vähän tai ei ollenkaan mahdollisuuksia vaikuttaa. Sen sijaan hankeorganisaation toimivuuteen on mahdollista vaikuttaa onnistuneiden kumppanivalintojen kautta.

Yhteiskunta ja ympäristö vaikuttavat taloyhtiön rakennushankkeen suunnitteluratkaisuihin lakien, asetusten ja säädösten tai kaavoituksen kautta. Taloudelliset muutokset muodostavat riskejä pankkitoiminnan (lainan saanti, korot, paikalliset olosuhteet) kautta. Turvallisuusympäristön riskit ilmentyvät kyberhyökkäysten ja informaatiovaikuttamisen kautta. Teknisten muutosten nopeus ilmenee sovellusriskeissä. Tähän ympäristöön liittyvät vielä erilaiset konfliktien aiheuttamat toimitusvaikeudet. Olosuhteiden ollessa väliaikaisesti tai pysyvästi haasteelliset, voi pitkällekin valmistellun hankkeen aloittamista olla syytä lykätä.

Taloyhtiön tilanne koostuu useasta osatekijästä, joista keskeisiä ovat yhtiön palvelurakenne ja korjausvelan suuruus sekä itse rakennukseen tai alueeseen liittyvät vetovoimatekijät. Palvelurakenteen riskikeskiössä on taloyhtiön hallinnon, isännöinnin, teknisten palvelujen, kiinteistönhoidon- ja huollon organisoinnin nykytilanne. Lisäksi huomioitavia asioita ovat mm. rakennuksen maantieteellinen sijainti, asukasrakenne, korjausvelan määrä sekä nykyiset rahoitusjärjestelyt. Taloyhtiön taloudellisen kantokyky ja nykyisten resurssien vahvuudet on syytä varmistaa viimeistään hankesuunnittelun alkaessa.

Projektinjohto on taloyhtiön palkkaama ammattihenkilö, joka hallitsee hankkeen organisoinnin suunnittelun, toteutuksen ja valvonnan osalta. Projektinjohtajan valinnassa on varmistettava, että ammattitaito ja kokemus ovat kohteen vaatimustason mukaisia. Vanha paikalla rakennettu asuinkerrostalo vaatii kokeneen projektinjohtajan, kun taas elementtitalo selviää vähemmällä. Näin ollen riskit liittyvät projektinjohtamiseen taitoon, kokemukseen, toimintatapaan, päätöksenteon toimivuuteen, sovittuihin menettelytapoihin taloyhtiön kanssa sekä suunnittelun ja valvonnan ammattitaidon hyödyntämiseen.

Suunnittelun ja valvonnan kumppaneita valitessa toimeksiannon on oltava selkeä. Keskeistä on myös varmistaa, että palkatuilla konsulteilla on kohteen vaativuus huomioiden käytettävissään riittävä ammattitaito ja resurssit. Riskit muodostuvat kohteen olosuhteista, suunnittelun lähtötiedoista, arkkitehtuurista, suojeluvaatimuksista, teknisistä ratkaisuista, suunnitelmien yhteensopivuudesta ja keskinäisestä yhteistoimintakyvystä.

Urakoitsijan valinnassa keskeistä on varmistaa, että potentiaalisella toteuttajalla on kyky organisoida suunniteltu korjaushanke ja että kohteen vaativuus huomioiden urakoitsijalla on käytettävissä riittävä ammattitaito ja resurssit. Riskit liittyvät urakan toteutusmuotoon, toiminnan ammattimaisuuteen, työsuorituksen laatuun ja sen varmistamiseen, vastaanottoon ja takuu-aikaan aina vastuuajan loppuun saakka.

2.2.2 Toimintakulttuuri

2.2.2.1 Taloyhtiön toimintakulttuuri

Taloyhtiön, osakkaan ja hallinnon välisiä erimielisyyksiä on käsitelty oikeusasteissa.

Taloyhtiön hallinnon, rakennuksen kunnossapidon ja korjaushankkeiden valmistelun riskitekijöitä voivat olla esimerkiksi:

- strategian puuttuminen
- puutteellinen valmistautuminen
- hallinto ja sen menettelytavat
- kiinteistön kuntoon ja ylläpitoon sekä asumiseen liittyvät erimielisyydet
- taloudelliset seikat.

Suosituksia riskien vähentämiseksi ovat:

- asiantuntijoiden käyttö hankeprosessin eri vaiheissa
- taloyhtiön palveluntarjoajien vakuutusturva
- vastuunjakotaulukon periaatteiden hyväksyminen yhtiökokouksessa
- rakennusalan urakkakilpailun ja valvonnan periaatteiden hyväksyminen
- hyvän rakennustavan vaatiminen osapuolilta
- taloyhtiön kiinteistöpalvelusopimukset
- taloyhtiön ja sen johdon ja osakkaiden välisten riitojen ratkaisu
- riskienhallinnan periaatteista tiedottaminen
- oikean informaation antaminen yhtiön tilasta.

Taloyhtiön palveluntarjoajien vakuutusturvalla on käytännössä olennainen vaikutus taloyhtiön riskienhallintaan. Tällaisia palveluntarjoajia ovat mm. taloyhtiön käyttämät konsultit, isännöinti-, huolto- ja kunnossapityritykset.

Taloyhtiön toiminta korjaushankkeen aikana

Taloyhtiön toimintakulttuurin riskitekijät ovat yhteydessä päätöksentekoon, viestintään, menettelytapoihin, urakan hankintatapaan ja kilpailutuksen periaatteisiin sekä hallinnollisiin riskeihin:

- tilaajan päätöksentekoprosessi eri vaiheissa on hidasta tai joustamatonta
- menettelytavoista ei ole sovittu, niitä ei noudateta tai ei ymmärretä seurannaisvaikutuksia
- taloyhtiö puuttuu liiaksi hankeorganisaation toimintaan, mikä tekee myös vastuista epäselviä
- viestintää ei ole suunniteltu tai se ei toimi korjaushankkeen eri vaiheissa
- taloyhtiö ei kuuntele osakasta tai osakas ei kuuntele ammattilaista
- huonot työmaakäytännöt (esim. puutteelliset katselmoinnit, reklamoinnit).

Taulukko 2.1. Taloyhtiön toimintakulttuuriin liittyviä oikeustapauksia, joiden juurisyyt liittyvät taloyhtiön hallintoon. Laajemmat kuvaukset luvussa 4.

Tapaus 1: Taloyhtiön on huolehdittava kunnossapitovelvollisuudestaan ja ryhdyttävä viivytyksittä tarpeellisiin toimenpiteisiin mahdollisten korjausten suorittamiseksi vahingonkorvausvastuun välttääkseen. Taloyhtiön kunnossapitovastuu ei aina rajoitu vesieristeseen, mikäli vika on yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvassa rakennuksen osassa, niin myös pintarakenteet tulee korjata yhtiön perustasoon (ennallistamisvastuu). Taloyhtiön on suhtauduttava kriittisesti myös oman asiantuntijansa kantaan asiassa, jos tähän erityistä aihetta ilmenee.
Tapaus 2: Asunto-osakeyhtiön ei pidä perusteettomasti viivytellä korjaustoimiin ryhtymisessä tai niiden toteuttamisessa. Korjauksia tulee edistää aktiivisesti.
Tapaus 4: Taloyhtiön johdon tulee kiinnittää erityistä huomiota yhtiön yhtiöjärjestykseen. Yhtiöjärjestykseen otettavien määräysten tulee olla sisällöllisiä selkeitä ja täsmällisiä. Tosi-asiassa yhtiöjärjestysmääräykset voivat olla hyvinkin tulkinnanvaraisia, jolloin taloyhtiön kannattaa konsultoida juridista asiantuntijaa. Ratkaisu korostaa myös sitä, että hallituksen tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että se ei ylitä päätöksenteossa toimivaltansa. Yleistöimivalta asunto-osakeyhtiössä kuuluu taloyhtiön yhtiökokoukselle. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että laajemmat kysymykset kuuluvat aina yhtiökokouksen päätettäväksi.
Tapaus 5: Taloyhtiö voi päättää korjauksen suorittamisesta haluamallaan tavalla. Korjaus voidaan suorittaa myös paikkakorjauksena, jos se on hyvän rakentamistavan mukainen ratkaisu ja ammattilaisten hyväksymä.
Tapaus 6: Asunto-osakeyhtiön tulee kiinnittää huomiota kunnossapitovastuunsa laajuuteen kunnossapitotoimenpiteitä suorittaessaan. Asunto-osakeyhtiön ennallistamisvastuu rajautuu huoneiston perustasoon. Perustaso on eri yhtiöissä erilainen ja se voi perustua huoneiston alkuperäiseen tasoon, yhtiön peruskorjauksessa omaksumaan tasoon, aiempaan vastavassa tilanteessa tehtyyn korjaukseen tai nimenomaiseen päätökseen.
Tapaus 7: Osakkaan tulee toimia myös itse aktiivisesti turvatakseen kunnossapitovastuulle kuuluvien seikkojen, kuten muutostöiden, säilymisen taloyhtiön korjaushankkeen yhteydessä.
Tapaus 8: Taloyhtiö ei ole velvollinen tekemään korjauksia aina rakentamista koskevien määräysten muuttuessa, vaan kunnossapitovelvollisuuden edellytyksenä on nimenomaan se, että yhtiön vastuulle kuuluvissa rakenteissa on vikaa. Yhtiön kunnossapitovastuu syntyy vasta, kun sen kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakenteissa on todettu korjausta edellyttävä vika.
Tapaus 11: Taloyhtiön on noudatettava huolellista menettelyä ja tehtävä tarvittavat selvitykset kiinteistön tärkeimpien järjestelmien ja rakenteiden kunnosta ennen kunnossapitotarpeen tietojen kirjaamista isännöitsijäntodistukseen tai sen liitteeseen. Yhtiö oli aiheuttanut osakkaalle vahingon, koska putkien uusiminen on toteutunut aiemmin kuin osakkaalla oli isännöitsijäntodistuksen liitteeseen kirjatun tiedon perusteella ollut aihetta olettaa. Yhtiö ei ollut näyttänyt menettelleensä huolellisesti, koska isännöitsijäntodistukseen otettu kirjaus ei ollut perustunut riittäviin selvityksiin putkien tilasta.

Taulukko 2.2. Päätöksentekoon ja toimintakulttuuriin liittyviä oikeustapauksia, joiden juurisyyt liittyvät taloyhtiön toimintakulttuuriin. Laajemmat kuvaukset luvussa 4.

Tapaus 3: Hallituksen jäsenten tulee kiinnittää erityistä huomiota oman toimivaltansa arvioimiseen. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous päättää asioista, jotka ovat yhtiön kokoon ja toimintaan nähden epätavallisia, laajakantoisia tai jotka vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin.
--

5. YHTEENVETO

Tässä julkaisussa on kuvattu taloyhtiön korjaushankkeen riskien hallintaa parantavia hyviä käytäntöjä ja menettelytapoja. Eri hankevaiheisiin liittyvillä oikeustapauksilla on valotettu esimerkkien kautta niitä asioita, jotka taloyhtiön on rakennushankkeeseen ryhtyvänä tiedostettava.

Suosituksia eri hankevaiheisiin.

Korjaushankkeeseen valmistautuminen ja hankesuunnittelu

1. **Aloita hanke realistisen tilannekuvan laatimisella.** Selvitetään taloyhtiön korjausvelka, täysin välttämättömät korjaukset ja käytettävissä olevat taloudelliset resurssit. Rahoitusta pohdittaessa voidaan harkita myös lisärakentamista, jolla etenkin tiivistyvillä kaupunkialueilla voidaan pienentää korjaushankkeiden kustannuksia. Taloyhtiön taloudellinen tila ja osakkaiden maksukyky sanelevat aina lopulta korjaushankkeen laajuuden ja hyväksyttävät kustannukset.

Liittyviä oikeustapauksia 1–4, 10, 11.

2. **Määrittele hankkeen tavoitteet ja reunaehdot.** Korjauksen toteuttamisen vaihtoehdot arvioidaan kriittisesti ja tarpeita priorisoiden. Hankkeen kustannuksiin vaikuttaa aina eniten se mitä, missä laajuudessa ja millä laatutasolla korjataan. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän on muistettava, että yhtiökokous päättää asioista, jotka ovat yhtiön kokoon ja toimintaan nähden epätavallisia ja laajakantoisia. Osakkaiden tahtotila on varmistettava eikä toimivaltaa saa ylittää.

Liittyviä oikeustapauksia 3–5, 7–9.

3. **Organisoi hankesuunnittelu.** Kiinnitä hankkeeseen ammattitaitoinen projektinjohto ja muut hankesuunnitteluvaiheen asiantuntijat, sovi heidän tehtävistään ja vastuistaan, sekä laadi selkeät ja yksiselitteiset sopimukset. Haastavissa hankkeissa on suositeltavaa panostaa hankesuunnitteluun, jotta osakkaiden tahtotila, korjaushankkeessa tarvittavat lähtötiedot ja selvitykset sekä rakennuttajalle (taloyhtiö) kuuluvat velvoitteet, kuten työturvallisuus, tulevat huomioon otetuksi.

Liittyviä oikeustapauksia 3–6, 12.

Suunnittelu

4. **Varmista yksiselitteinen suunnittelun tarjouspyyntö.** Varmista, että tarjouspyyntöön sisältyy selkeä ja yksiselitteinen suunnittelutoimeksianto eli siihen on kirjattu tehtävät, joista suunnittelijalta pyydetään tarjousta (esim. viittaus hankesuunnitelmassa valittuun vaihtoehtoon ja sen laajuuteen).

Liittyviä oikeustapauksia 5–8, 13, 38.

5. **Varmista sopimusehdot ennen allekirjoitusta.** Kirjaa suunnittelusopimukseen tiedonkulun ja edellyttä yksilöityjä laadun varmistuskäytäntöjä, kuten osapuolten välisiä yhteiskokouksia tiedonkulun varmistamiseksi. Varmista

konsultin vastuuvakuutuksen olemassaolo ja varmenna sen riittävyys ennen sopimuksen allekirjoitusta.

Liittyviä oikeustapauksia 12, 13, 16, 28, 39.

Urakan valmistelu

6. **Organisoi toteutusvaihe.** Kilpailuta hankkeeseen pätevä ja ammattitaitoinen urakoitsija ja muut palveluntuottajat, ja varmista että tarjouspyyntö ja siihen liittyvät asiakirjat muodostavat aukottoman ja tarkasti kuvatun kokonaisuuden. Mikäli ongelmia suunnitelmissa ilmenee urakan aikana, on taloyhtiöllä oltava valmius reklamoida myös suunnittelijaa.

Liittyviä oikeustapauksia 14–18, 20–24, 26, 27, 29, 30, 38, 39, 42.

7. **Valitse pätevä urakoitsija.** Varmista, että sopimukseen on kirjattu selkeästi ja yksiselitteisesti tehtävät, vastuut ja laadunvarmistuskäytännöt. Varmista urakkahinta ja tarjouspyyntöasiakirjoista poikkeavat ratkaisut. Sovi yleisistä menettelytavoista sekä säännöllisistä työmaa- ja yhteiskokouksista, joilla varmistetaan osapuolten välinen tiedonkulku. Varmista, että tilaajavastuulain mukaiset selvitykset on tarkastettu ennen sopimusten allekirjoittamista.

Liittyviä oikeustapauksia 18–20, 27, 31, 32, 35, 36, 38.

Urakkavaihe, taloudellinen loppuselvitys, vastaanotto, takuu- ja vastuu aika

8. **Palkkaa ammattitaitoinen valvoja.** Valvoja on taloyhtiön edustaja, jonka tehtävä on varmistaa, että korjaustyön toteutus vastaa teknisesti, toiminnallisesti, laadullisesti ja kustannuksiltaan urakkasopimusta. Valvojat tarkistavat kukin oman alansa urakoitsijoiden esittämien maksuerien oikeellisuuden ja ajankohdan sekä sopimustenmukaisten laadunvarmistusdokumenttien olemassaolon ennen kuin lasku luovutetaan taloyhtiön edustajalle.

Liittyviä oikeustapauksia 18, 19, 25, 27, 29, 31, 32, 34, 36, 38, 41, 42.

9. **Valvo lopputulosta ja muista vastaanottotarkastus.** Varmista, että korjaustyö on tehty sopimustenmukaisesti. Tarkastuksessa havaittujen vikojen ja puutteiden osalta sovitaan, kuka tekee vaadittavat korjaukset, mitä tehdään, milloin tehdään ja miten tehdyt korjaukset tarkastetaan. Takuu- ja vastuuajana havaitut virheet ja puutteet reklamoidaan sovitulla tavalla.

Liittyviä oikeustapauksia 22–25, 29, 30, 32–37, 40–42.

Lopuksi

10. **Pyri tunnistamaan hankkeen riskit ennakolta.** Hankkeen alkuvaiheen valmistelussa ja suunnittelussa taloyhtiön toimintakulttuuri ja asukasysteistyö ovat tärkeitä mahdollistajia. Tärkein tehtävä on kuitenkin osaavien kumppanien valinta, sillä projektinjohto, suunnittelu ja käytännön toteutus ovat ammattityötä, jossa vaadittavaa osaamista ei ole taloyhtiössä tai sen hallituksella.