

# **RIL 275-2024**

**Asuinkiinteistön  
korjaushankkeen  
riskienhallinta**



RILin julkaisuilla on oma kotisivu, joka löytyy osoitteesta [www.ril.fi/kirjakauppa](http://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](http://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 osavien 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 lisätöihin liittyen. Tapaukset valottavat riitojen taustoja ja juurisyytä, 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 asiantuntijaryhmän jäsenet Tommi Leppänen, varatuomari Kimmo Rytönen ja tekninen johtaja Pekka Talaskivi. Laadintaa on ohjannut laaja ja aiheeseen kiitettävästi paneutunut 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 muutosrakentaminen .....	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