

KERROSTALOKIINTEISTÖN 10-
VUOTISTARKASTUS JA RAKENTAJAN 10-
VUOTISVASTUU

Joonas Kukkola

TYÖN TAUSTA

- **Perustajaurakoitsijan 10 vuoden vastuun päättyessä** taloyhtiöt tilaavat **10 vuotistarkastuksen**
- Taloyhtiöt kuntoarvioiden ja 10-vuotistarkastuksen tilaajina
 - Taloyhtiöllä oma näkemys vastuusta
 - Perustajaurakoitsija oma näkemys vastuusta
- Taloyhtiöön tehdyn **kuntoarvion** perusteella laaditaan **lista puutteista ja virheistä**, joiden taloyhtiö katsoo kuuluvan perustajaurakoitsijan vastuulle

PERUSTAJAURAKOINTI

- **Rakennusliike**
 - **perustaa** asunto-osakeyhtiön,
 - **rakentaa** sen omistamat asunnot ja
 - **markkinoi** asunto-osakeyhtiön osakkeita jo rakennusvaiheessa ulkopuolisille ostajille, mutta
 - **säilyttää** osakkeiden **omistusoikeuden** ja **määräysvallan** asunto-osakeyhtiössä koko **rakennusvaiheen ajan**

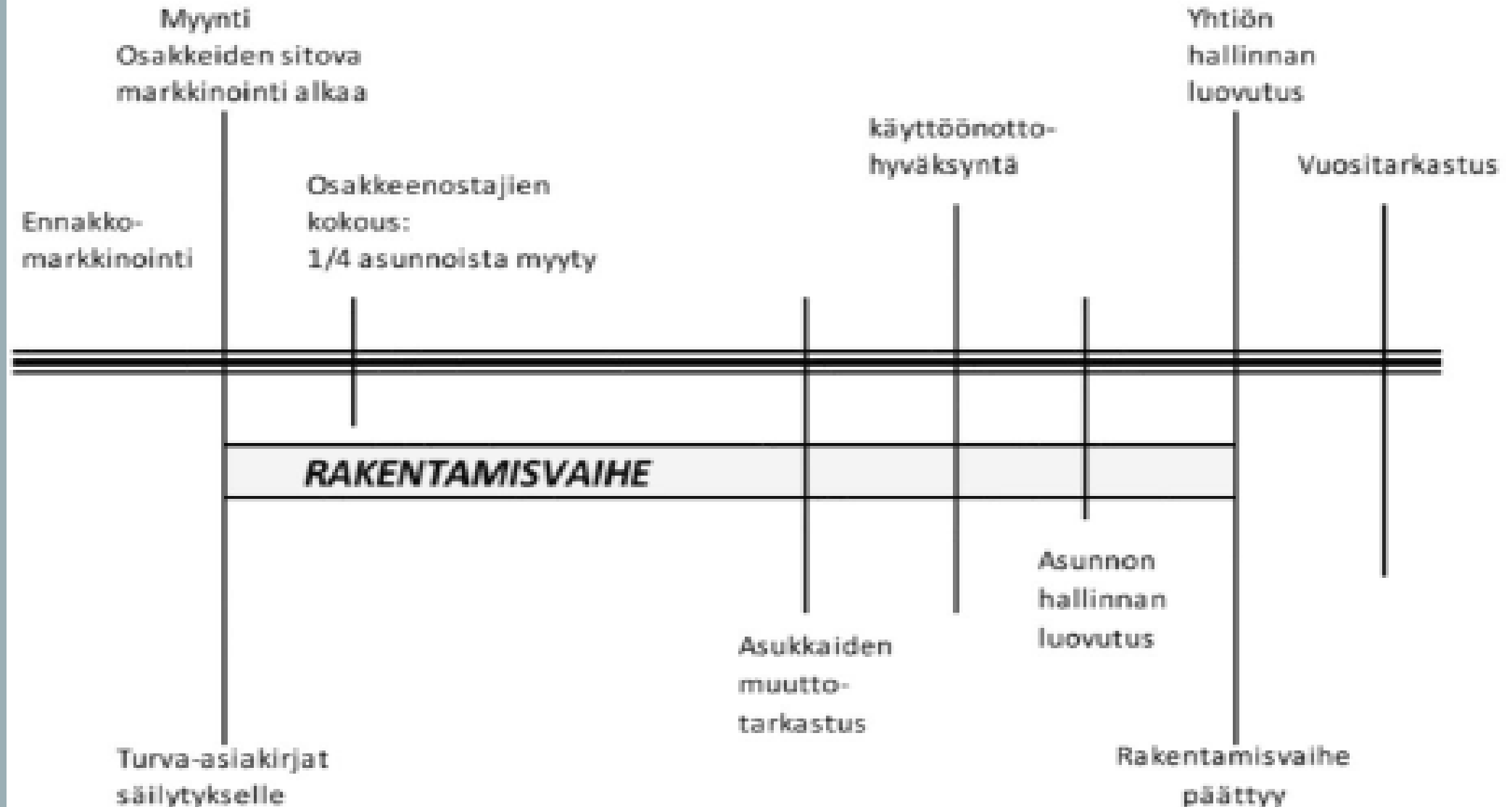
ASUNTOKAUPPALAKI

- Astui voimaan 1.5.1995
- Asuntokauppalaki uudistui 2006, jolloin muutoksia tai lisäyksiä tuli yli 70 pykälään
- Uuden asunnon kaupassa **vastuukysymyksiä** ja asunnon virheellisyyttä arvioidaan asuntokauppalain **virhesäännösten** mukaan.
- Tarkoituksena **suojata ostajia**, joista valtaosalla ei tavallisina kuluttajina ole erityistä asiantuntemusta asuntokaupoista

OSTAJAN TURVAAMINEN RAKENTAMISEN AIKANA

- Kohteita joissa **asuntoja myydään rakentamisen aikana** kutsutaan **RS-kohteiksi**.
- RS-lyhenne tarkoittaa rahalaitosten neuvottelukunnan suosittama.
- RS-järjestelmä on kehitetty alun perin pankkien toimesta 1970-luvulla ja sen säännökset ovat olleet vuonna 1995 voimaan tulleessa asuntokauppalaisissa

RS-KOHTEEN TOTEUTUKSEN VAIHEET



OSTAJAN SUOJA RAKENTAMISVAIHEESSA

- Turva-asiakirjat
- Vakuudet

TURVA-ASIAKIRJAT

- Yhtiön perustamiskirja
- Yhtiön taloussuunnitelma
- Lainhuutotodistus, kiinteistön kauppakirja
- Rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote
- Rakennuslupa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 49 §:ssä tarkoitetut pääpiirustukset
- Rakennustapaselostus ja erikoistyyöselostukset;
- Rakentamista tai korjausrakentamista koskeva urakkasopimus

VAKUUDET

Osakkaisen sitova markkinointi
eli ostettavaksi tarjoaminen alkaa.
Turva-asiakirjat säilytettäväksi

Rakennuksen käyttöö-
ottohyväksyntä

AsKL 2:17 §

Rakentamisvaiheen vakuus
- oltava voimassa vähintään
3 kk rakennuksen käyttöönotto-
hyväksynnästä.

AsKL 2:17 §

Rakentamisvaiheen jälkeinen
vakuus asetetaan, jos/kun
rakentamisvaiheen vakuus
on vapautettu ennen kuin on
kulunut 15 kk rakennuksen
käyttöönottohyväksynnästä.
Rakentamisvaiheen jälkeinen
vakuus on vapautettavissa,
kun on kulunut 15 kk raken-
nuksen käyttöönottohyväk-
synnästä.

AsKL 2:19 §

Perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuus
- oltava voimassa vähintään 10 v. rakennuksen
käyttöönottohyväksynnästä.

RAKENNUSVIRHE

- **Asunnon virhe** asuntokauppalaisissa 4. luku määrittelee yleisen virheen lisäksi tiedonantovirheen, taloudellinen virheen sekä oikeudellinen virheen
- Rakentamista ja suunnittelua ohjaa Maankäyttö ja rakennuslaki
- Rakentamismääräyskokoelma
- RT kortit, RYL, RIL
- Yleisesti **virhe** voidaan määritellä siten, että **suoritus poikkeaa epäedullisella tavalla sovitusta**

Seuraukset:

- Terveydellistä haittaa
- Rakenteen kantokyvyn menetyksiä
- Rakennusvirheet ovat yleisimpiä rakennusurakkaan liittyviä riitatilanteita. Niistä aiheutuvat taloudelliset menetykset ovat usein suuria.

PIILEVÄ RAKENNUSVIRHE

- Asuntokauppalain 4. luvun 18§:n mukaan uuden asunnon myyjä on velvollinen järjestämään vuositarkastuksen, jossa virheet tarkastetaan.
- Perustajaurakoitsija on vastuussa 10 vuotta piilevistä virheistä, jotka ovat olleet olemassa, mutta joiden olemassaoloa ei ole voitu havaita normaalien huolto-ohjelmaan kuuluvien tarkastusten yhteydessä.
- Kyseessä ei ole takuu

VIRHEVASTUUN MÄÄRÄYTYMINEN

1. Onko kyse virheestä, joka **olisi tullut havaita** vastaanottotarkastuksessa tai vuositarkastuksessa?
 2. Onko virheestä **reklamoitu kohtuullisessa ajassa** siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita?
 3. Onko virhe **aiheutunut omistajan** käyttö- ja huoltovelvoitteiden **laiminlyönnistä**?
 4. Onko rakennusosan tai materiaalin/kojeen **käyttöikä** kulunut **umpeen**?
 5. 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.

REKLAMAATIO

- Reklamaatiosta on käytävä ilmi reklamaation **syy**, **vaatimukset** ja mahdolliset **varaukset** vaatimusten myöhempään esittämiseen. Reklamaatioon on myös suotavaa sisältää **ehdotuksia jatkotoimenpiteiksi**
- Pääsääntöisesti ohjeellinen kohtuullinen **reklamaatioaika** on **noin kolme kuukautta**.

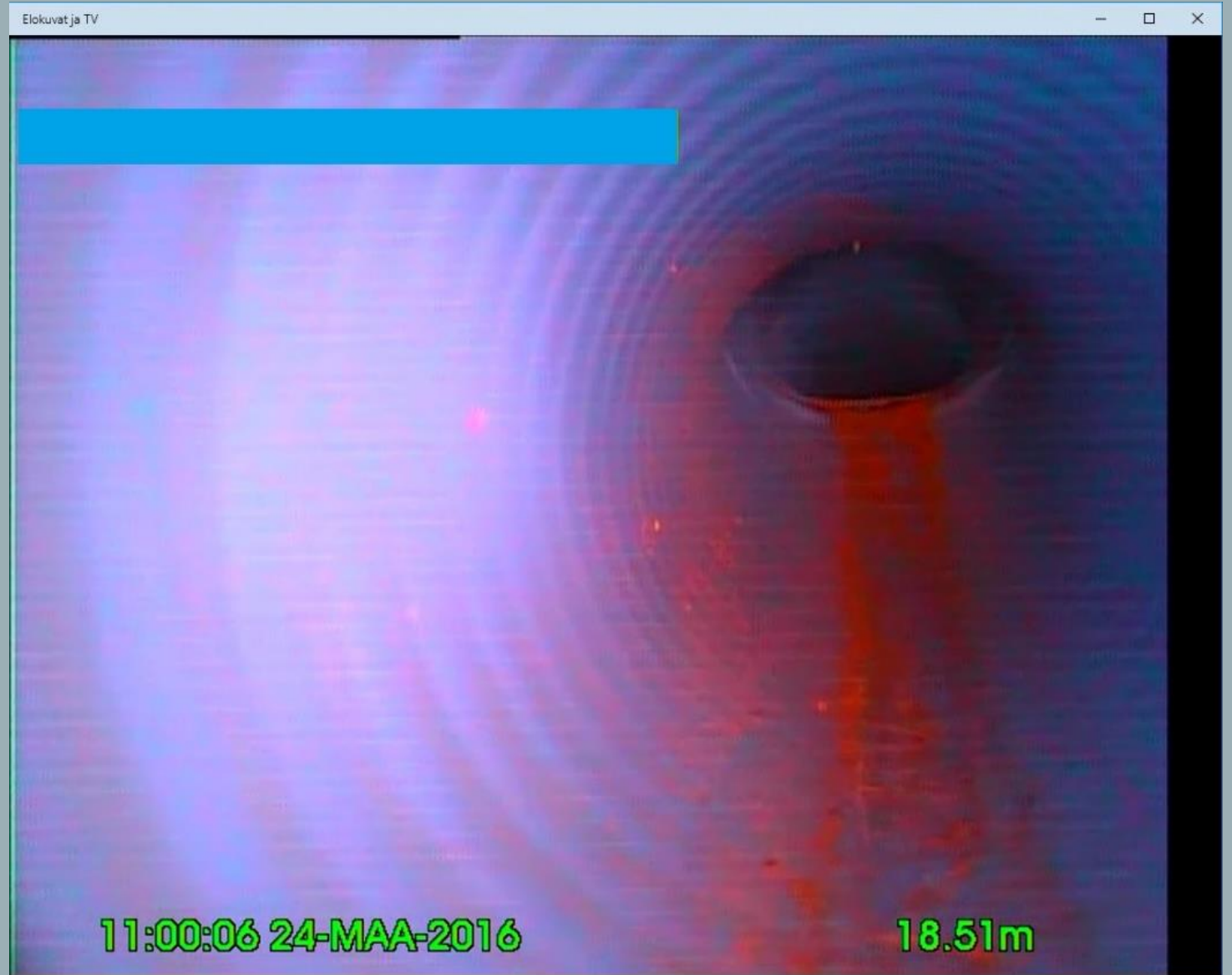
VIRHEET 10 VUOTISTARKASTUKSISSA

- **Yleisimmät** tarkastuksissa havaitut, perustajaurakoitsijan vastuulle katsotut **virheet**

- Maanalaisten putkistojen virheet → Maanalaisten putkistojen kuvaus
- Lämpövuodot → Lämpökuvaus
- Kosteusvauriot → Kosteusmittaukset
- Palo-osastointi → Rakenneavaukset

MAANALAISSISSA PUTKISTOISSA HAVAITUT PUUTTEET

- Putki on painunut kasaan
asennusvaiheessa



MAANALAISSISSA PUTKISTOISSA HAVAITUT PUUTTEET

- Sadevesiviemärissä havaittu painuma, joka aiheutti putkessa padotusta



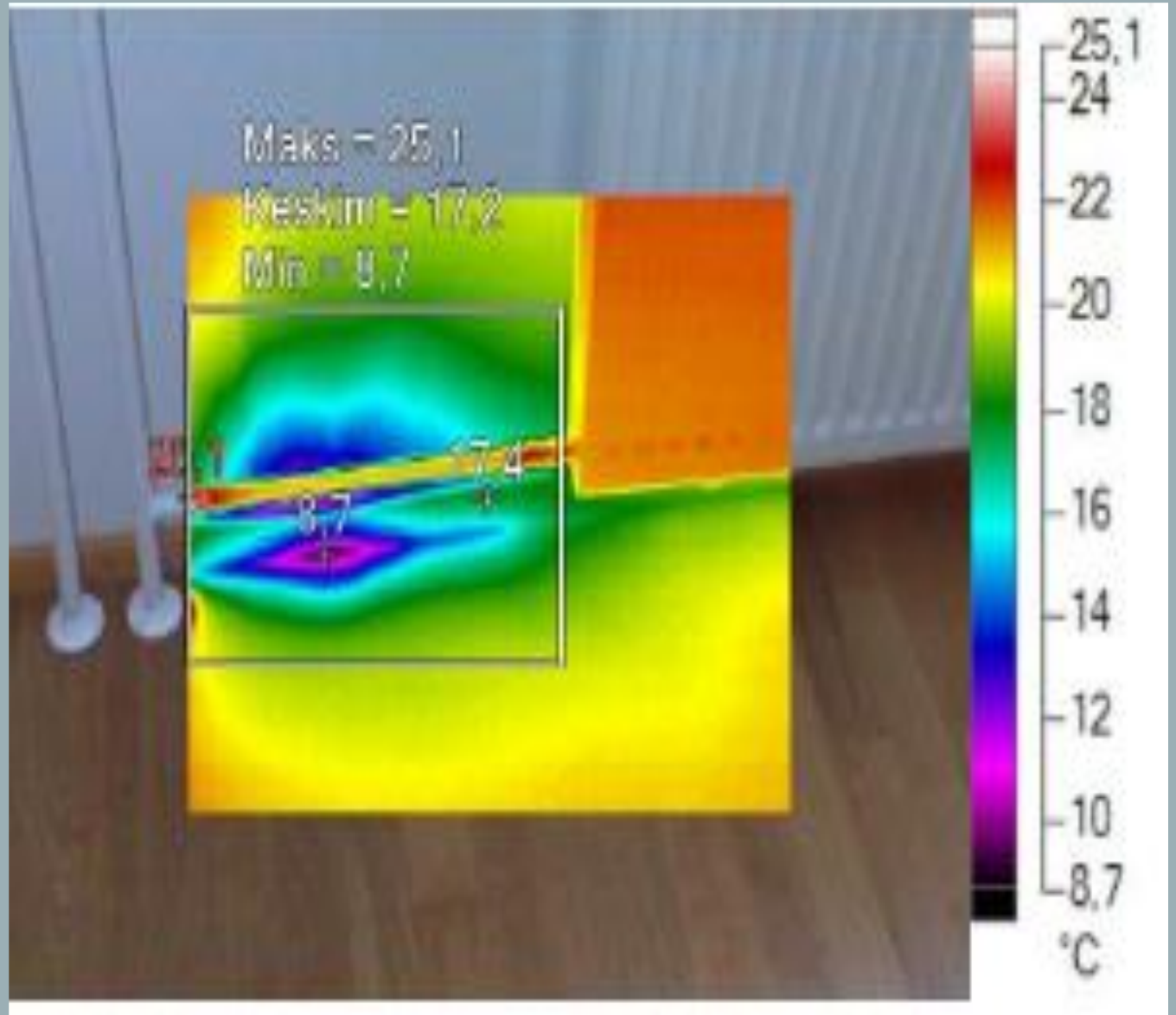
ILMA JA LÄMPÖVUODOT

Ilmavuodot:

- seinän ja lattian liittymäkohdat
- ikkunat ja ovet ja niiden liittymät rakenteisiin
- pistorasiat ym. ilmansulun rei'itykset ja läpiviennit, erityisesti ulkoseinissä
- katon ja seinän liitoskohdat

Rakenteelliset lämpövuodot:

- rako ulkoseinärungon ja eristeen välissä
- rikkoutunut eriste



KOSTEUSVAURIOT

- Kosteusvaurio ei välttämättä näy päällepäin.
- Kuvan kylpyhuoneen lattian suhteellisen kosteuden todettiin mittaamalla olevan yli 95 %.



KOSTEUSKARTOITUS JA -MITTAUS

- Pintakosteuskartoitus
 - Pintakosteudenosoittimet eivät kerro rakenteen tarkkaa kosteuspitoisuutta tai suhteellista kosteutta. Sen sijaan ne antavat yksiköttömiä lukemia, joita verrataan tutkittavasta tilasta, varmasti kuivasta pinnasta, luettuun vertailuarvoon
- Kosteusmittaus
 - Betonirakenteiden sisältä kosteutta mitataan betonin suhteellisen kosteuden mittausmenetelmillä, jollaisia ovat porareikämittaus tai näytepalamittaus.

KOSTEUSMITTAUS PORAREIÄSTÄ

- Lattiasta on poistettu 9 laattaa vedeneristettä vahingoittamatta.
- Vedeneriste on puhdistettu laastista siltä varalta, että mittauksessa rakenne todetaan kuivaksi ja vedeneriste korjataan limittämällä vanha ja uusi vedeneriste.
- Tässä mittauksessa lattia todettiin märäksi vedeneristeen alla.



YHTEENVETO

Opinnäytetyössä tutkittiin **virhevastuun jakautumista taloyhtiön ja perustajaurakoitsijan välillä** neljän kuntoarvion, niistä tehtyjen reklamaatioiden sekä osapuolten käymien neuvottelujen lopputulosten perusteella.

Yritykselle laadittiin **piilevien virheiden tutkimiseen ja dokumentointiin ohjekortit**, jotka varmistaa riittävän näytön muodostamisen havaituista virheistä ja puutteista.

Ilmoitukset virheistä on tärkeää tehdä sitä mukaan kun ne havaitaan

- **Jatkotutkimustarpeet:**

- vastuuajana korjattujen virheiden vastuuajana

KIITOS