

Kuluttajaremonttien onnistumisen edellytykset

LAB-ammattikorkeakoulu
Rakennusmestari (AMK)
2025
Antti Honkatupa

Tiivistelmä

Tekijä(t) Honkatupa Antti	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Valmistumisaika 2025
	Sivumäärä 35	
Työn nimi Kuluttajaremonttien onnistumisen edellytykset		
Tutkinto Rakennusmestari (AMK), rakennusalan työnjohdon koulutus		
Toimeksiantajan nimi, titteli ja organisaatio Rakennus Honka oy		
Tiivistelmä <p>Tämän opinnäytetyön aihe on kuluttajien tilaamien remonttien onnistumisen edellytykset. Työn tilaaja on Rakennus Honka Oy. Remonttien toteutuksessa ilmenevä keskeinen haaste on puutteellinen suunnittelu sekä kokonaan puuttuvat tai vajavaiset tarjouspyyntöasiakirjat. Näiden puutteiden seurauksena urakkatarjoukset eivät ole keskenään vertailukelpoisia, mikä voi aiheuttaa epäselvyyksiä urakan sisällön määrittelyssä ja johtaa ongelmiin toteutusvaiheessa.</p> <p>Opinnäytetyön tavoitteena on laatia tiivis ja selkeä kokonaisuus urakan tilaamiseen liittyvistä keskeisistä asioista. Työssä käsitellään remonttiurakoihin liittyvää lainsäädäntöä, asetuksia, sopimusehtoja sekä osapuolten vastuita ja velvoitteita. Onnistuneen remonttiurakan edellytyksenä on ammattitaitoinen urakan tilaaminen, huolellinen toteutus ja asianmukainen valvonta. Työssä kuvataan remontin eteneminen hankepäätoksestä aina takuuajkaan saakka, erityisesti tilaajan näkökulmasta. Aineisto on koottu lainsäädännöstä, sopimusdokumenteista sekä käytännön urakointityöhön perustuvista kokemuksista.</p> <p>Opinnäytetyö tarjoaa hyödyllistä tietoa erityisesti kuluttajille, jotka suunnittelevat remontin tilaamista, sekä aloitteleville urakoitsijoille, joille se toimii ohjeistuksena urakan vastuista, sopimuksista ja tilaamiseen liittyvistä vaatimuksista.</p>		
Asiasanat Remontin tilaaminen, tarjouspyyntö, rakennusalan sopimukset, remontin valvonta		

Abstract

Author(s) Honkatupa, Antti	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2025
	Number of Pages 35	
Title of Publication Success factors in consumer-initiated renovation projects		
Name of Degree Bachelor of Construction Engineering (UAS)		
Name, title and organization of the client Rakennus Honka Oy		
Abstract <p>This thesis describes how to successfully execute home renovation projects ordered by private consumers. The commissioning party for the thesis is Rakennus Honka Oy. One of the main challenges in consumer-initiated renovation projects is inadequate planning and the lack of clear or complete request-for-quotation. These deficiencies often result in non-comparable contractor bids and ambiguities in defining the scope of work, which can lead to complications during the execution phase. The objective of the thesis is to compile comprehensive overview of the essential elements involved in commissioning a renovation project. The work covers relevant legislation, regulations, contract terms, responsibilities, and obligations related to renovation. Successful renovation requires professional project commissioning, proper execution, and effective supervision. The thesis outlines the renovation process from the initial project decision to the end of the warranty period, focusing on the responsibilities of the client. The information is gathered from legal texts, contract documents, and practical experience in construction work. This thesis serves as a useful guide for both consumers planning a renovation and new contractors, offering essential knowledge on contracting responsibilities, legal obligations, and best practices.</p>		
Keywords Commissioning a renovation, Request for quotation, Construction contracts, Renovation supervision		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
2	Remonttihankkeen eteneminen	2
3	Remontin rakennusmääräykset ja rakennustekniset vaatimukset	4
3.1	Rakennusmääräykset.....	4
3.2	Rakennustekniset vaatimukset remontille.....	4
4	Tarpeiden kartoitus ja suunnittelu	6
4.1	Tilaaajan toiveet ja vaatimukset.....	6
4.2	Vanhojen rakenteiden ja vaurioiden tutkinta	6
4.3	Suunnittelu	7
5	Remontin luvat.....	10
5.1	Lupavaatimukset	10
5.2	Luvan myöntäjät.....	10
5.3	Taloyhtiön remonttilupa	10
5.4	Rakennuslupa	11
6	Urakkamuodon valinta	12
6.1	Kokonaisurakka.....	12
6.2	Työurakka	12
6.3	Tuntityö	13
7	Tarjouspyyntö	15
7.1	Urakan rajapinnat.....	15
7.2	Urakan sisältö.....	16
7.3	Urakan aikataulu	16
7.4	Lisä- ja muutostyöt	17
7.5	Vaatimukset urakoitsijalle	17
8	Urakan kilpailutus	22
8.1	Urakkatarjouksen pyytäminen	22
8.2	Tarjouspyynnön ja tarjouksen vastaavuus	22
8.3	Urakoitsijan referenssit	23
8.4	Yleisvaikutelma urakoitsijasta.....	23
9	Valvonta	24
9.1	Omavalvonta	24
9.2	Palkattu valvoja	24
9.3	Taloyhtiön valvonta	25
9.4	Rakennusvalvonnan suorittama valvonta	26

9.5	Havaittuihin laatupoikkeamiin ja virheisiin puuttuminen	26
9.6	Dokumentointi	27
10	Urakkasopimus	28
10.1	Sopimus pohja.....	28
10.2	Urakkatarjous sopimus pohjana	28
10.3	Noudatettavat yleiset rakennusalan töitä koskevat sopimusehdot	29
11	Virhevastuu ja tuotetakuu	30
11.1	Urakan virhevastuu	30
11.2	Materiaalit.....	30
11.3	Koneet ja laitteet urakoitsijan takuuajan jälkeen	30
11.4	Materiaalien vaihto-oikeus.....	31
11.5	Valvoja	31
12	Vastuut ja velvoitteet.....	32
12.1	Tilaaja	32
12.2	Urakoitsija	33
12.3	Valvoja	33
13	Yhteenveto haastattelun vastauksista.....	34
14	Yhteenveto ja pohdinta	35

Liite 1. Haastattelukysymykset

1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä käsitellään remontin tilaajalle kuuluvia tehtäviä ja kuinka tilaaja voi omalta osaltaan luoda edellytykset remontin onnistumiselle. Lisäksi käsitellään tilaajan ja urakoitsijan vastuita ja velvoitteita.

Opinnäytetyön kohderyhmä on yksityiset ihmiset ja taloyhtiöt, joilla ei ole ammatti-isännöitsijää hoitamassa tilaajalle kuuluvia asioita. Tässä työssä käytetään kohderyhmästä nimeä kuluttaja.

Julkisuudessa on usein artikkeleita epäonnistuneista remonteista. Yleensä syynä pidetään sitä, että urakoitsija on tehnyt jotain, miksi urakka on epäonnistunut. Useimmiten syyksi kerrotaan aikataulun pettäminen. Minkä takia aikataulu petti, on tärkeä kysymys. Pysyikö työmäärä alkuperäisen suunnitelman mukaisena vai tuliko muutos- ja lisätöitä tai puutuivatko suunnitelmat kokonaan.

Kuluttajaremonteissa on yleistä, että tarjouspyynnön sisältö kerrotaan kaikille kohdetta katsomassa käyneille urakoitsijoille suullisesti ja vähän eri tavalla. Tilaajalla ja tarjoajalla voi olla tällöin erilainen käsitys siitä, mitä urakka sisältää. Lisäksi urakkakilpailun tarjoukset ovat harvoin vertailukelpoisia, jos jokaiselle tarjoajalle on kerrottu erilaiset tarpeet.

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää kaikki tilaajan vastuulla olevat tehtävät, jotka vaikuttavat remontin onnistumiseen. Opinnäytetyöstä saavat ohjeita myös ne kuluttajat, jotka haluavat tehdä urakan tilaukseen liittyvät asiat itse. Opinnäytetyöhön perehtymisestä on hyötyä myös aloitteleville urakoitsijoille, koska siitä saa tietoa urakoitsijan vastuista ja velvoitteista. Mahdollisimman hyvin suunniteltu ja sovittu urakka on sekä tilaajan että urakoitsijan etu.

Opinnäytetyössä käsitellään asiat sekä tilaajan että urakoitsijan etujen mukaisesti sekä siten, että remontti saadaan tehtyä tarjouspyynnöstä takuuajan loppuun asti hyvässä hengessä reilusti toimien. Onnistunut remontti on kaikkien osapuolien onnistuneen yhteistyön tulos.

Rakennus Honka Oy on tilannut opinnäytetyönä selvityksen kuluttajaremonttien onnistumisen edellytyksistä. Selvityksen pohjalta Rakennus Honka Oy aloittaa tarjoamaan kuluttajille palvelua, johon kuuluu tilaajan tehtävien kartoitus ja hoitaminen. Palveluun kuuluu vähintään olemassa olevien rakenteiden selvittäminen suunnitelmista tai rakenne avauksin, tarjouspyynnön ja työselosteen laatiminen. Työselosteessa kerrotaan urakan tarkka sisältö urakkarajoihin, toteutustapa ja urakassa käytettävät materiaalit. Lisäksi tarjotaan remontin aikainen valvonta ja kaikki muut tilaajalle kuuluvat tehtävät.

2 Remonttihankeksen eteneminen

Remontin tarve alkaa useimmiten äkillisestä vauriosta tai vauriosta, joka on ollut olemassa jo pitkään, uudistamisen halusta tai käyttötarkoituksen muuttamisesta. Remonttipäätöstä harkitessa tehdään tarpeiden kartoitus. Tarvekartoituksessa mietitään mitä remontilta halutaan ja tarvitaan sekä mitä remontissa on pakko tehdä. Tarvekartoituksen jälkeen selvitetään, onko remontti toteutettavissa ja onko hanke sellainen, jolle saa tarvittavat luvat ja saadaanko hankkeen rahoitus järjestymään. Tämän jälkeen päätetään, ryhdytäänkö hankkeeseen.

Hankepäätöksen varmistuttua, palkataan rakennuttaja (valvoja), jos rakennuttamista ei tee tilaaja itse. Hankepäätöksen jälkeen käynnistetään suunnitteluvaihe. Suunnitteluvaiheessa tehdään kaikki tarvittavat suunnitelmat ja mahdolliset vanhojen rakenteiden ja vaurioiden tutkimukset sekä haitta-aine kartoitukset. Suunnitelmien ja tutkimusten valmistuttua haetaan remontin mahdollisesti vaatimat luvat. Remontin yleisimmät lupavaatimukset ovat taloyhtiölupa ja rakennuslupa. Ennen lupien hakemista on tehtävä sopimus vastaavan työnjohtajan kanssa, jos hanke on rakennusluvan alainen. Vastaava työnjohtaja ja palkattu rakennuttaja (valvoja) voivat olla yksi ja sama henkilö.

Urakan kilpailutukseen tarvitaan kaikki suunnitelmat ja kattava tarjouspyyntö. Kilpailutuksen voi käynnistää samaan aikaan lupien hakemisen kanssa, kun urakan aloitus ajankohta on asetettu niin, että sitä ei joudu siirtämään, vaikka lupien saannissa menisi odotettua kauemmin. Varmin tapa välttää aikataulu ongelmilta on kilpailuttaa urakka vasta lupapäätösten valmistuttua, jolloin saa sisällytettyä urakkaan myös mahdolliset lupaehdot. Urakkakilpailun voittaneen yrityksen kanssa tehdään urakkasopimus.

Urakan toteutusvaiheessa tilaajan tai tilaajan edustajan tehtäviin kuuluu valvonta ja tarkastusasiakirjojen täyttö. Urakan valmistuttua tulee käyttöönotto vaihe, jossa urakoitsija pitää tilaajalle koneiden ja laitteiden käyttöopastuksen sekä materiaalien huolto ja hoito ohjeituksen. Urakkavaiheen jälkeen alkaa sopimusehtojen mukainen takuu-aika. Takuuajalle asetetaan sopimusehtojen mukainen takuuajan vakuus. Takuuajana tai viimeistään takuuajan päättyessä tehdään mahdolliset takuukorjaukset. Kuvassa 1. on esitetty remonttihankeksen eteneminen vaihe vaiheelta.



Kuva 1. Remonttihankeksen eteneminen

3 Remontin rakennusmääräykset ja rakennustekniset vaatimukset

3.1 Rakennusmääräykset

Rakentamista ohjaavat seuraavat lait: maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus, Suomen rakentamismääräyskokoelma ja kuntien rakennusjärjestykset.

Lakeja täydentävät laatuvaatimukset ovat rt-ohjekortit, rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset (RYL) ja rakennusinsinööriliiton RIL-ohjeet sekä tuotevalmistajien tuotekohtaiset ohjeet.

Rakennusurakka tulee suorittaa hyvää rakennustapaa noudattaen. Hyvä rakennustapa tarkoittaa kaikkien edellä mainittujen lakien, määräysten, laatuvaatimusten ja ohjeiden noudattamista.

Suomen rakentamismääräyskokoelmasta sanotaan Ympäristöministeriön sivuilla näin:

Rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat perinteisesti koskeneet uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä on sovellettu vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa ovat edellyttäneet (ellei määräyksissä ole nimenomaisesti määrätty toisin).

3.2 Rakennustekniset vaatimukset remontille

Talon tai huoneiston rakenteiden, muodon tai huonejärjestyksen muutoksia sekä energia- tehokkuutta parantavia töitä koskevat rakennustekniset vaatimukset, jotka perustuvat rakennusfysiikkaan ja kantaviin sekä jäykistäviin rakenteisiin. Tästä syystä nämä remontit vaativat useimmiten rakennesuunnittelijan tekemää rakennesuunnittelua. Rakennusfysiikkaan kuuluvaksi huomioidaan Suomessa yleensä lämpö, kosteus, ilmavirtaukset rakenteissa, ääni, radon ja sisäilman laatu (Lehtoviita, T. 2024).

Rakennusfysiikan vaatimukset on huomioitava muun muassa kaikessa lämmöneristykseen ja höyrynsulkuun tehtävissä muutostöissä. Taloyhtiössä osakas ei saa toteuttaa lämmöneristykseen tai höyrynsulkuun muutostöitä ilman taloyhtiön lupaa. Taloyhtiön myöntäessä luvan muutoksiin, sisältää se lähes poikkeuksetta vaatimuksen suunnitelmista ja valvonnasta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.) Omakotitalossa lisäeristäminen ei vaadi rakennuslupaa, jos siihen ei liity käyttötarkoituksen tai julkisivun muutoksia ja tämän myötä ei vaadita myöskään rakennesuunnittelua (Helsingin kaupunki). Kaikki väärin tehdyt

rakennusfysikaaliset muutokset aiheuttavat vahinkoja, joten on suositeltavaa tilata rakennesuunnittelijalta rakennesuunnitelma.

Kantavien rakenteiden muutokset kerrostalohuoneistoissa sekä omakotitaloissa vaativat rakennusluvan ja rakennesuunnittelijan suunnitelman (Helsingin kaupunki). Kantavien ja jäykistävien rakenteiden yleiset vaatimukset sekä suunnittelulle asetetut vaatimukset esitetään ympäristöministeriön asetuksessa kantavista rakenteista 477/2014.

Rakenteiden lujuudesta ja vakaudesta kirjoitetaan seuraavasti:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakenteet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että niillä säilyy riittävä lujuus ja vakaus koko suunnitellun käyttöajan ajan. Käytön aikana rakenteella on oltava riittävä luotettavuus sen käyttötarkoitukseen ja sijaintiin nähden haitallisten muodonmuutosten, halkeamien, värähtelyjen, painumien ja muiden haitallisten vaikutusten syntymistä vastaan. (Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista 477/2014, 2 §.)

Omakotitaloissa pienemmät kantavien ja jäykistävien rakenteiden muutokset voivat olla kohtuullisen helposti toteutettavissa. Kerrostaloissa remontin suunnittelu kannattaa tehdä siten, että kantaviin rakenteisiin ei tarvitse tehdä muutoksia.

4 Tarpeiden kartoitus ja suunnittelu

4.1 Tilaajan toiveet ja vaatimukset

Remontin toteutusmuodosta riippumatta tilaajan tulee miettiä mahdollisimman tarkasti omat toiveet etukäteen. Kun remontin tavoitteet ovat selkeästi määritelty alussa, urakoitsija pystyy suunnittelemaan parhaan mahdollisen toteutustavan ja työjärjestyksen. Jos sen sijaan lähdetään liikkeelle ilman tarkkaa käsitystä siitä, mitä kaikkea on tarkoitus tehdä, on suuri todennäköisyys, että työvaiheita suoritetaan väärässä järjestyksessä. Tämä vaikuttaa lopputuloksen laatuun ja hintaan. Lisäksi urakan edetessä voi tulla muutostarpeita jo tehtyyn työhön.

Huolella suunniteltuun urakkaan ei kannata enää urakan ollessa käynnissä tehdä muutoksia, ellei siihen ole pakottavaa tarvetta. Muutokset urakan ollessa käynnissä lisäävät kustannuksia ja pitkittävät urakan valmistumista.

Kuluttaja ei voi tietää kaikkia remontin kustannuksia, ja siksi on hyvä, että kuluttajalla on jo suunnitteluvaiheessa alan ammattilainen apuna. Urakan suunnittelu lähtee heti realistiseen suuntaan kustannusten ja toteutuskelpoisuuden osalta. Urakan taloudellisen ja laadullisen onnistumisen edellytyksenä on huolellisesti suunniteltu urakan sisältö ja kaikkien materiaalien valinta jo ennen tarjouspyyntöä.

4.2 Vanhojen rakenteiden ja vaurioiden tutkinta

Jos remontin syynä on epäily tai ilmennyt vaurio rakenteissa, on selvitettävä vaurion aiheuttaja. Vaurion ollessa vähääkään isompi on suositeltavaa pyytää alan ammattilaiset tutkimaan ja laatimaan korjaussuunnitelma.

Hankepäättöksen jälkeen rakenneavauksia voidaan tehdä ilman tarvetta jälkikäteen paikata avattuja alueita. Esimerkiksi kylpyhuoneen rakenneavaus on tehtävä sellaiseen paikkaan, joka ei estä tilan käyttämistä urakan alkuun asti. Rakenneavauksilla saadaan tutkittua mahdollisia vaurioita ja selvitettyä olemassa olevat rakenteet tarjouspyyntöä varten.

Pintarakenteiden uudistaminen ja muuttaminen vaatii rakenteiden tutkimista, jos rakenteet eivät ole tiedossa, eikä vanhoja rakennesuunnitelmia ole olemassa. Rakenteet on selvitettävä, jotta tiedetään mitä vaatimuksia rakenteet asettavat ja saadaanko vaatimuksia yhteensovitettyä tarpeiden ja toiveiden kanssa.

Rakenneavausten yhteydessä tulee tehdä samalla haitta-aine kartoitus. Materiaaleista, joissa on syytä olettaa olevan haitta-aineita, otetaan materiaalinäytteet laboratorioon vietäväksi. Haitta-aineita tutkivia laboratorioita on monissa kaupungeissa ja isoimmissa kaupungeissa niitä on useita. Yleisimpiä haitta-aineita ovat asbesti, PAH-yhdisteet, PCB ja lyijy. Asbestikartoitus on tehtävä kaikista ennen vuotta 1994 valmistuneista rakennuksista.

Rakennuttajan tai muun, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta, johon voi sisältyä asbestipurkutyötä, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä. Asbestikartoituksen tekijältä edellytetään riittävää perehtyneisyyttä asbestiin, sen esiintymiseen ja rakenteiden purkamiseen sekä suunnitellun kartoituksen laadun ja laajuuden edellyttämää ammatillista osaamista. (Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015, § 7.)

Asbestipurkutyö on luvanvaraista työtä. Asbesti työluvut myöntää työsuojeluviranomainen. Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto pitää asbestipurkutyöluparekisteriä.

Haitta-aineista säädetään myös Työturvallisuuslaissa 738/2002 ja Valtioneuvoston asetuksessa syöpäsairauden vaaraa aiheuttavista, perimää vaurioittavista ja lisääntymiselle vaarallisista tekijöistä työssä 113/2024.

4.3 Suunnittelu

Remontin onnistumisen edellytyksenä on kaikkien osa-alueiden huolellinen suunnittelu. Kulluttajat eivät usein halua maksaa suunnittelusta ja vastuu remontin ammattimaisesta toteutuksesta siirretään kokonaan urakoitsijalle. Urakoitsija on vaikeassa tilanteessa, kun tietää, että remontista pitää olla rakenne- tai rakennussuunnittelijan ohjeistus, mutta ei halua menettää urakkaa vaatimalla suunnitelmia, joita tilaaja ei halunnut tilata.

On vaikea sanoa, minkä laatuinen urakka vaatii ehdottomasti kaikki suunnitelmat, mutta on selvää, että muutaman tuhannen euron remontiin ei ole järkevää teettää isoja suunnitelmia. Pienemmissä remonteissa, joissa suunnittelun osuus koko urakasta nousee merkittäväksi, voi käyttää apuna pätevää valvojaa. Valvoja voi laatia kirjallisen selkeän työohjeen, joka on kuitenkin kevyempi vaihtoehto kuin rakennesuunnittelijan tekemä rakennesuunnittelu. Valvoja käy myös tarkastamassa, että työ on tehty teknisesti ja laadullisesti hyvin. Kaikki rakennustyön valvojat eivät tee työohjeistusta, vaan valvovat työtä siltä osin kuin valvonta on tilattu.

Remontointiin yleisesti riittävät suunnittelijat ovat rakennussuunnittelija, rakennesuunnittelija ja LVIS-suunnittelijat. Joissakin tapauksissa tarvitaan näiden lisäksi eri alojen erikoissuunnittelijoita.

Rakennesuunnittelija suunnittelee rakenteet ja laskee lujuudet. Rakennussuunnittelija suunnittelee rakennuksen muodon, koon, sijainnin, ulkonäön ja pohjaratkaisut. LVIS suunnittelijat suunnittelevat lämmityksen (L), veden ja viemäroinnin (V), ilmanvaihdon (I) ja sähkön (S).

Remontin ollessa rakennusluvan varainen, rakennuslupa määrittää mitkä kaikki suunnittelijat ja suunnitelmat vaaditaan. Luvassa määrättyt suunnitelmat ovat pakollisia, eikä niitä voi jättää tekemättä. Vaadittavien suunnitelmien tekijöiden on täytettävä kullekin suunnitelmalle asetetut suunnittelijan pätevyysvaatimukset. Tilaajan itsensä tekemä suunnitelma ei kelpaa rakennusluvassa vaaditaksi suunnitelmaksi. Remonteissa, joissa ei vaadita rakennuslupaa, tilaaja voi tehdä rakennussuunnittelun itse. Rakennussuunnitteluun on hyvä käyttää ammattilaista, jos kyse on isommasta tilamuutoksesta.

Rakenne- tai rakennussuunnittelulle ei ole tarvetta, jos kylpyhuoneremontissa korjataan tai vaihdetaan vain pintoja tai kalusteita, eikä tehdä laajempia muutoksia. Monilta kalustetovimittajilta saa kalusteiden asennuskuvat. Kylpyhuoneremontin kohdalla rakennussuunnittelijan käyttö voi kustannuksena tulla suhteettoman suureksi kokonaiskustannuksiin nähden. Rakennussuunnittelijan käyttö on ehdottoman suositeltavaa, jos tehdään useamman huoneen/tilan remontti yhtäaikaaisesti, ja on tarkoitus muuttaa myös huonejärjestystä.

Ammattilainen voi löytää tilamuutoksessa uusia ratkaisumahdollisuuksia. Ammattilaisen tekemän suunnitelman pohjalta on helpompi pyytää tarjouksia ja urakoitsijan on helpompi toteuttaa urakka. Sisustussuunnittelijan käyttäminen ei ole pakollista rakennusluvan varaisissa remonteissa, eikä suunnittelijalle ole pätevyysvaatimuksia. Tilaaja voi halutessaan laatia sisustussuunnitelman itse. Sisustussuunnittelu on kuitenkin iso osa onnistunutta kokonaisuutta. Sisustussuunnittelussa suunnitellaan pintamateriaalit ja värit sekä irtokalusteiden mallit, värit ja sijainnit. Näiden valintojen perusteella suunnitellaan esimerkiksi pistorasiat sisustukseen sopiville paikoille. Onnistuneessa sisustussuunnittelussa luodaan tilaajan mieltymyksiensä mukainen toimivuus ja visuaalisuus.

Rakennesuunnittelua vaativat kohteet ovat usein rakennusluvan varaisia töitä. Rakennesuunnittelua tarvitaan, kun remontoidaan kantavaa- tai jäykistävää rakennetta, muutetaan rakennusfysikaalisia ominaisuuksia tai korjataan laajemmin erilaisia vaurioita.

Etenkin erilaisissa vauriokorjausremonteissa voidaan tarvita suunnittelun tueksi erilaisia tutkimuksia. Näitä ovat rakenneavaukset, sisäilma- ja mikrobitutkimukset sekä haitta-aine kartoitukset.

LVIS-suunnittelu on rakennusluvan varaisissa remonteissa pakollista. Sähkösuunnitelman voi tehdä sähköurakoitsija, eikä varsinaista suunnitelmaa tarvitse lähettää rakennusvalvonnalle. Käyttöönnotossa vaaditaan sähkömittauspöytäkirja. Lämmityksen, veden ja viemäroinnin sekä ilmanvaihdon suunnittelee LVI suunnittelija. Rakennusluvan varaisissa remonteissa vaaditaan ilmanvaihtosuunnitelma ja ilmanvaihdon mittauspöytäkirja. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999.)

Remonteissa, jotka eivät vaadi rakennuslupaa, sähköjen osalta toimitaan samoin kuin rakennusluvan varaisissa remonteissa. LVI urakoitsija voi tehdä omalla suunnittelulla käyttövesijohtojen uusimisen ja muutostyöt sekä remonttiin liittyvät viemärointityöt. Jos tehdään muutoksia ilmanvaihtoon, on kuitenkin muistettava, että ilmanvaihto pitää säätää uudestaan ja tätä varten ilmamäärät on laskettava uudestaan. Taloyhtiössä kaikki LVIS työt vaativat luvan taloyhtiöltä ja taloyhtiö voi esittää vaatimuksia suunnitelmien sisältöön.

5 Remontin luvat

5.1 Lupavaatimukset

Remontin vaatimat luvat on hyvä selvittää heti, kun remontin laajuus on päätetty. Kaikilla kunnilla on oma rakennusjärjestys ja lisäksi vaihtelua siinä, minkälainen remontti vaatii luvan ja mikä ei. Taloyhtiöissä remontti tarvitsee taloyhtiön remonttiluvan ja mahdollisesti kunnan rakennusluvan. Taloyhtiö voi asettaa vaatimuksia remontille. Omakotitaloja koskee vain kunnan rakennuslupa.

Rakennusluvan varaisissa remonteissa tarvitaan vastaava työnjohtaja ja pääsuunnittelija. Monet kunnat vaativat tai toivovat, että rakennusvalvontaan asioiden hoitaa ainoastaan vastaava työnjohtaja tai pääsuunnittelija. (Helsingin kaupunki)

5.2 Luvan myöntäjät

Remontin rakennusluvan myöntää kunnan rakennusvalvonta. Mahdollisen poikkeusluvan kaavamääräyksistä myöntää joko rakennusvalvonta tai kaavoitusosasto. Rakennusvalvonta voi myöntää vain vähäisiä poikkeamia rakennusluvan yhteydessä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999.)

Taloyhtiössä lupa tarvitaan lisäksi taloyhtiöltä. Taloyhtiössä remonttiluvan myöntää taloyhtiön hallitus tai isännöintitoimisto. Tämä riippuu yleensä taloyhtiön koosta. Isolla taloyhtiöllä on lähes poikkeuksetta ammatti-isännöinti, joka hoitaa myös remonteihin liittyvät asiat. Pienemmissä yhtiöissä ei välttämättä ole ammatti-isännöintiä ja remonttiluvat päätetään yleensä taloyhtiön hallituksessa. Isännöintiyhtiöillä on yleensä tekninen isännöitsijä, joka käsittelee lupahakemukset.

5.3 Taloyhtiön remonttilupa

Taloyhtiöosakkeen remontissa, remonttilupaa haetaan taloyhtiöltä remonti-ilmoituksella. Taloyhtiön remonttiluvat käsittelee yleensä isännöintiyhtiö. Luvanvaraisuus on taloyhtiökohtaista, mutta yleisesti maalaus- ja tapetointityöt voi tehdä ilman remonttilupaa. Kaikista sitä isommista remonteista on tehtävä remonti-ilmoitus.

Kylpyhuoneen, keittiön tai muun tilan remontti vaatii taloyhtiön remonttiluvan, mutta ei kunnan rakennusvalvonnan lupaa, ellei siihen liity kantavien rakenteiden kuormien tai rakenteiden muutoksia.

5.4 Rakennuslupa

Omakotitalojen remonttien luvanvaraisuus pitää tarkastaa kunnan rakennusvalvonnasta. Yleisesti omakotitalon remonteista luvan vaativat isommat peruskorjaukset, laajentaminen, käyttötarkoituksen muutos sekä julkisivun- ja kantavien rakenteiden muutokset.

Jos osakkeenomistajan kunnossapitotyöhön vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se. Osakkeenomistaja vastaa luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista. Osakkeenomistajan ja taloyhtiön välisestä lupaprosessista löytyy laajemmin tietoa asunto-osakeyhtiölaista. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.)

Esimerkiksi Helsingin kaupungilla on Kaupunkiympäristö ja liikenne- verkkosivuillaan laaja listaus, mistä voi katsoa vaatiiko remontti rakennusluvan vai ei. Rakennuslupaa haetaan Lupapiste sivustolla.

Kuluttajien remonteissa ei yleensä tarvita poikkeuslupia. Poikkeusluvan tarve on yleisempää uudisrakentamisessa. Joskus poikkeuslupaa kuitenkin tarvitaan myös remonteissa. Esimerkiksi omakotitalon yläkerran remontti voi vaatia poikkeusluvan. Jos yläkerrassa on lämmintä asuintilaa 30 %, ja kaavamääräys on 1 1/3, ja remontissa halutaan laajentaa lämmintä asuintilaa niin, että sen osuus yläkerrasta nousee 60 %:iin, kaavamääräyksen tulisi olla 1 2/3. Tällöin tämä muutos vaatii poikkeusluvan. Poikkeusluvan tarpeessa voi olla kuntakohtaisia eroja. (Helsingin kaupunki)

Kiinteistöjen ulkopuolisiin muutos- ja lisärakentamiseen tai käyttötarkoituksen muuttumiseen haettavaan rakennuslupa vaaditaan naapurin kuuleminen. Kuultavien naapurien määrä määräytyy lupatyypin mukaan. Esimerkiksi voimassa olevan kaavan alueella uuden omakotitalon rakentamisessa on kuultava rajanaapurit ja mahdollisesti kadun toisella puolella vastapäätä oleva naapuri. Kuultavien naapurien alue laajenee, jos rakennuslupa vaatii myös poikkeusluvan. Asemakaavan mukaiseen rakennuslupa naapureilla ei juurikaan ole mahdollisuutta vaikuttaa, mutta naapureilla on valitusoikeus. Valitus voi hidastaa remontin lupaprosessia. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999.)

6 Urakkamuodon valinta

6.1 Kokonaisurakka

Kokonaisurakka on urakkamuodoista yleisin. Kokonaisurakkaan sisältyvät kaikki remontin toteuttamiseen tarvittava työ, materiaalit ja oheistyöt, jos ei ole toisin sovittu. Kokonaisurakasta voidaan jättää joitain töitä tai tarvikkeita pois.

Kokonaisurakkaan kuuluu LVIS-työt tarvikkeineen. LVIS-urakoitsijat ovat pääurakoitsijan valitsemia ja laskuttavat pääurakoitsijaa. Joskus tilaaja haluaa valita itse jonkun tai kaikki LVIS urakoitsijat, jolloin kyseinen urakointi poistetaan pääurakasta tai siitä tehdään alistettu sivu-urakka. Pääurakoitsija ei ole vastuussa tilaajan suoraan tilaamista sivu-urakoista, jos niistä ei ole tehty alistettuja sivu-urakoita. Pääurakoitsija ei yleensä halua alistettuja sivu-urakoita, koska niistä on vain ylimääräistä työtä ilman tuloja.

Tilaajan erikseen tilaamien urakoiden ja pääurakan rajapinnat tulee sopia huolella. Esimerkiksi LVIS-urakoiden aputyöt kuuluvat useimmiten rakennusurakoitsijalle ja kokonaisurakassa nämä on sovittu urakoitsijoiden kesken. Erillis- tai sivu-urakan aputyöt eivät automaattisesti kuulu rakennusurakoitsijalle. Rakennusurakoitsijan tehtäväksi tulevista erillis- ja sivu-urakan aputöistä tulee selvittää mitä kaikkea töitä ja materiaaleja halutaan rakennusurakoitsijalta.

Kokonaisurakkaan kuuluu vain se kaikki, mitä on tarjouspyyntövaiheessa ollut tarjouspyyntöasiakirjoissa ja on urakkatarjouksessa mainittu kuuluvaksi urakkaan, tai ei ole urakkatarjouksessa pois suljettu urakasta. Myöhemmin esiin tulleet asiat ovat lisätyötä, jollei niitä ole erikseen sovittu urakkaan sisältyväksi.

6.2 Työurakka

Työurakka on nimensä mukaisesti kokonaisurakka vain työn osalta. Työurakka voi olla vain rakennustyö tai rakennustyö sekä LVIS-työt tai vain jokin osa ja yhdistelmä näistä töistä kokonaisuuden sijaan. Työurakassa ei kaikkien materiaalien tarvitse olla täysin päätetty vielä urakasta sopiessa. Työurakan sopimiseen riittää, että on tiedossa esimerkiksi minkä kokoista laattaa tarvitaan ja tuleeko parkettilattia vai vinyylilattia. Tarkat merkit ja värit eivät tarvitse olla vielä päätetty. Rakenteet ja rakenteiden materiaalit on oltava tiedossa urakkaa sopiessa.

Materiaalihankintojen hoitaminen on täysin sovittavissa. Tilaajan on kuitenkin mietittävä, onko hänellä resursseja hoitaa materiaalihankinnat siten, että työ ei keskeydy puuttuvien

materiaalien takia. Lähtökohtaisesti on suositeltavaa, että urakoitsijat toimittavat myös materiaalit, jolloin urakoitsijoilla on vastuu materiaalien yhteensovittamisesta ja määrästä sekä takuu asennuksesta ja materiaalista.

6.3 Tuntityö

Tuntityö on sopiva urakkamuoto pieniin töihin. Jos tilaajalla on luotettava tekijä tiedossa, sopii se myös isoihin työkokonaisuuksiin. Yleisimpiä tuntityön käyttökohteita ovat remontit, joita ei ole suunniteltu etukäteen, vaan suunnittelu ja materiaalivalinnat tehdään työn edetessä sekä kiireellisesti käyntiin saatavat työt, joissa ei ole aikaa urakan kilpailutukselle. Remontit, joissa ei ole mitään tietoa mitä rakenteita tai vaurioita tulee vastaan, ovat hankalia sopia kokonaisurakkana. Sellaiset remontit kannattaa tehdä tuntityönä. Remonttikohde voi myös olla vaikeudeltaan sellainen, että sille ei saa järkeviä kokonais- tai työurakka tarjouksia, joten vaihtoehdoksi jää tuntityö.

Tuntitöistä on hyvä pyytää kustannusarvio, jos remontin kokonaisuus on pääpiirteittäin tiedossa. Urakan lopullinen kustannus saa poiketa 15 % kustannusarviosta, jos urakan sisältö on pysynyt alkuperäisissä suunnitelmissa. Jos urakan alussa urakoitsija on antanut kustannusarvion, mutta urakan sisältö muuttuu työn edetessä, on molempien kannalta erittäin tärkeätä, että urakoitsija ottaa kustannusvaikutukset esiin jo muutoksia suunniteltaessa tai kun saa tiedon muutoksista. Kustannusarvion päivitys on parasta lähettää sähköpostitse. Urakoitsijan oman edun mukaista on tiedottaa tilaajaa kasvaneista kustannuksista ja saada niille hyväksyntä kirjallisesti, vaikka tilaaja sanoisi, että kustannuksista voidaan keskustella myöhemmin.

Kuluttajansuojalain mukaan lopullinen hinta saa ylittää arvion enintään 15 prosentilla. Tilaaja ja toimeksisaaja voivat kuitenkin erikseen sopia siitä, kuinka paljon annettu hinta-arvio saadaan ylittää. (Kuluttajansuojalaki 38/1978, 24 §.)

Tuntityössä tilaaja voi hankkia itse LVIS-urakoitsijat sekä mahdolliset muut erikoisurakoitsijat tai nämä kaikki voivat tulla pääurakoitsijan kautta. Materiaalihankinnat ovat tässäkin soveltavissa tilaajan ja urakoitsijoiden kesken.

Tuntityön veloitusperiaatteissa on paljon eroja ja ne on syytä aina varmistaa työtä tilatessa. Tuntiveloituksen lisäksi tulee mahdollisia matka-ajan, pysäköinti, huoltoauto ja kilometrikorvaus veloituksia. Veloitus periaatteet ovat varmistetta kaikkien yritysten osalta erikseen, esimerkiksi LVIS- ja rakennusurakoitsijoiden veloitusperusteet voivat olla hyvin erilaiset.

Rakennusalan työehtosopimuksen mukaan työpäivässä (8 h) on ruokatauko, joka ei ole palkallinen ja kaksi kahvitaukoa, jotka ovat palkallisia. Useimmat urakoitsijat veloittavat työehto sopimuksen mukaisesti. Tuntiveloituksella tehtäessä on hyvän tavan mukaista olla joko laskussa mainittu, tai laskun liitteenä tieto työn suoritusajankohdasta.

7 Tarjouspyyntö

Remontin kokonaisuus määritellään tarjouspyynnössä ja sen liitteissä. Tarjouspyynnön liitteitä on suunnitelmat, raportit, asiakirjat ja työselosteet. Tarjouspyynnön huolellisella valmistelulla ja riittävällä tiedon määrällä on oleellinen vaikutus urakan hintaan ja toteutuksen sujuvuuteen. Puutteellisella tarjouspyynnöllä pyydetty tarjous voi olla edullinen, mutta voi johtaa epäselvyyksiin urakan sisällöstä ja mahdollisiin lisätöihin jotta päästään siihen lopputulokseen mitä tilaaja tavoitteli. Puutteet huomaava urakoitsija voi lisätä puutteet tarjoukseen ja yrittää saada tarjouksesta mahdollisimman hyvin remontin tavoitteet kattavan, mutta toinen tarjoaja voi laskea tarjoukseen vain sen mitä tarjouspyynnössä on pyydetty. Lopputuloksena on vertailukelvottomat urakkatarjoukset.

Tarjouspyynnössä tulee olla vähintään:

- kuka tarjousta pyytää
- urakkakohteen tiedot ja urakka-alue
- kaikki olemassa olevat urakkaan vaikuttavat suunnitelmat, raportit, asiakirjat ja työselosteet
- urakkamuoto
- urakan tarkka sisältö
- urakan rajapinnat
- aikataulu, joko tilaajan määräämä tai urakoitsijan oma ehdotus
- mahdolliset vaatimukset, kuten vakuutukset, tilaajavastuuraportti, sertifikaatit, urakan ketjuttaminen
- mahdolliset sivu-urakat
- lisätyön yksikkö tai tuntihinta
- kumpi osapuoli maksaa ja toimittaa veden, lämmityksen ja sähkön sekä sosiaalililat

7.1 Urakan rajapinnat

Urakan rajapinnoilla tarkoitetaan sitä rakenteen osaa tai rakennetta, mihin asti työt kuuluvat urakan sisältöön. Rajapinnan ylityksen jälkeen työ on urakkaan kuulumatonta, jos jostakin syystä on korjattava rajapintaa syvemmälle. Se tehdään tuntityönä tai erikseen sovitun urakan mukaisesti.

Esimerkiksi kylpyhuoneremontissa rajapinnaksi voidaan määritellä lattialaattojen alla oleva betonilaatan yläpinta, jolloin laattojen ja vanhojen eristeiden purku kuuluu urakkaan, mutta

betonia ei tarvitse poistaa. Seinissä rajapintana voi olla runkotolpan sisäpinta, mikä tarkoittaa, että materiaalit puretaan runkotolppaan asti, mutta runkotolpan vaihdot eikä tolppien välissä olevien eristeiden vaihdot kuulu urakkaan. Katossa rajapinta voi olla höyrynsulkumuovi, jolloin höyrynsulkua ei vaihdeta, mutta paikataan, jos alapuolisia rakenteita purkaessa siihen on tullut vaurioita. Rajapinnat on sovittava myös LVIS töistä.

Rajapintojen määrittäminen on tärkeää, jotta kaikille osapuolille syntyy selvä kuva, mikä kuuluu urakkaan ja mikä ei. Tällöin mahdollisesti vältetään väärinkäsityksistä ja erilaisista odotuksista johtuvat urakkariidat.

7.2 Urakan sisältö

Tarjouspyynnöstä on selvittävä urakan sisältö rajapintoihin mahdollisimman tarkasti. Urakan ulkopuolisiksi töiksi voidaan määrittää sellaiset työt, joista ei vielä tarjouspyynnön hetkellä olla varmoja, tarvitseeko niitä tehdä vai ei. Tällaiset työt voidaan tehdä tarpeen vaatiessa tuntitöinä tai erillisurakkana.

Urakan sisällöstä on selvittävä myös rakenteet ja materiaalit, joilla urakka on tarkoitus toteuttaa. On yleistä, että tilaajalla on osa materiaaleista päättämättä, kun urakka alkaa. Urakkaa sopiessa on ainakin tiedettävä, tuleeko parketti vai laminaatti ja iso vai pieni laatta. Näin urakan työn osuus voidaan sopia ja materiaaleille määritellä neliöhinta, mistä vähennetään tai lisätään toteutuneen mukaan.

Urakan sisällöstä on tultava ilmi mahdolliset tilaajan tilaamat muut samanaikaiset urakat, mitkä vaikuttavat urakan sisältöön tai aikatauluun tai vaativat joitakin apuita rakennusurakoitsijalta

7.3 Urakan aikataulu

Tarjouspyynnössä tilaaja määrittää halutun ajankohdan urakan suorittamiselle. Aikataulusta on hyvä esittää toive ja antaa urakoitsijan esittää omat mahdolliset ajankohdat urakan aikataululle, jos urakan ajankohdalle ei ole pakottavaa aikajaksoa. Tällöin tarjouspyynnössä pyydetään urakoitsijaa ilmoittamaan mahdollinen aloitusajankohta ja urakan kesto. Urakan aikataulua ei kannata tehdä liian kireäksi, jos ei ole pakottavaa syytä tiukalle aikataululle.

Urakoitsija on velvollinen maksamaan viivästyskorvauksia, jotka määritellään sopimusehdoissa RYS 9 -1998, jos urakoitsija ei suoriudu työstä sovitussa ajassa.

Urakan aikana tulleet lisä- ja muutostyöt, on huomioitava myös urakan aikataulussa. Urakoitsijasta riippumattomasta syystä tulleet lisä- ja muutostyöt on lisättävä myös urakka-aikaan.

7.4 Lisä- ja muutostyöt

Lisätyöt ovat töitä, jotka eivät sisälly urakkaan, mutta halutaan tehtäväksi urakan yhteydessä. Joskus lisätyöt tiedetään jo ennen urakan aloitusta ja joskus lisätöitä ilmenee vasta, kun havaitaan esimerkiksi vaurioita urakkaa suorittaessa. Joskus tällaiset lisätyöt ovat järkevintä tai jopa pakko tehdä ennen kuin varsinaista urakkaa jatketaan. Ennen urakan alkua tiedossa olevat lisätyöt ovat yleensä vahvoja epäilyksiä vaurioista, joiden laajuutta ei saada selville ennen kuin purkutyöt on kokonaisuudessaan suoritettu ja niistä ei ole voinut sopia kiinteää urakkahintaa.

Lisätyöt voivat aiheutua myös kesken urakan muutetuista suunnitelmista. Jos tällaiset muutostyöt tehdään tuntityönä, niin lopullisesta kustannuksesta hyvitetään urakkaan kuulunut alkuperäisen suunnitelman mukainen osio, jonka jälkeen selviää, jäikö urakoitsijalle lisää hyvitetävää vai laskuttaako hän lisätöitä.

Tarjouspyynnössä pyydetään kaikkien hankkeeseen osallistuvien urakoitsijoiden tuntiveloitushinta tai yksikköhinta lisätöille. Urakoitsijoita on hyvä pyytää varaamaan aikaa lisätöille, jos ennen urakan aloitusta jo tiedetään, että lisätöitä tulee varmasti.

7.5 Vaatimukset urakoitsijalle

Tarjouspyynnössä tilaaja voi esittää omia vaatimuksiaan urakoitsijalle. Vaatimuksia ei voi enää hyväksytyt tarjouksen jälkeen esittää ilman, että urakoitsijalle antaa mahdollisuuden muuttaa tarjouksen hintaa.

Tilaajalla on oikeus esittää urakalle vaatimuksia ja velvoitteita, mutta näissä tulee huomioida, että ne saattavat vaikuttaa oleellisestikin hintaan tai karsia tarjoajien määrää. Vaatimuksia voivat olla vaikka tilaajan määräämät työajat, jotka poikkeavat rakennusalan normaali työajoista tai esimerkiksi taloyhtiön hissien käyttökielto.

Tarjouspyynnössä tulee mainita, jos urakoitsijalta vaaditaan joidenkin työlajien sertifiikaatteja tai muita pätevyystodistuksia. Esimerkiksi Eurofins Expert Services Oy:n myöntämä vesierityssertifikaatti ei ole lain tai määräyksen velvoittama, joten tilaajan sitä vaatiessa

pitää siitä mainita tarjouspyynnössä. Eurofins: n vesieristysertifikaatti tunnetaan paremmin nimellä VTT vesieristys sertifikaatti, jolla nimellä se on ollut vuoteen 2018 asti.

7.6 Vakuutukset

Alla on esitetty Lähitapiolan antama ohjeistus remonttikohteen vakuuttamiseen. Mikään vakuutus ei korvaa aivan kaikkea, mutta vakuutuksesta saa taloudellista turvaa remontille. Erityistä huomiota tulee kiinnittää urakoitsijan vakuutuksissa jatkuvaan rakennus- ja asennustyövakuutukseen. Tämä ei ole lakisääteinen vakuutus, ja sitä ei ole kaikilla yrityksillä, mutta se on ainoa vakuutus, mikä korvaa itse työn kohteen.

Urakoitsijan vakuutukset Lähitapiolan ohjeesta:

Vastuuvakuutus: korvaa henkilö ja esinevahingot, joita urakoitsija aiheuttaa kolmansille osapuolille. Vastuuvakuutuksen toimialana pitää olla LähiTapiolassa talon rakentaminen ja korjaus. Vastuuvakuutuksella rajataan pois LVI alan työt, tulityöt ja katto-työt. Mikäli niitä tehdään pitää vastuuvakuutus laajentaa kattamaan ko. työt. Huomiona että tulitöiksi luetaan jo kuumailmapuhaltimella tehty työ. Usein LVI työt tehdään aliurakoitsijan toimesta, jolloin pitää varmistua myös aliurakoitsijan vakuutuksesta. Vastuuvakuutus on hyvä olla laajennettu kattamaan työn kohteen ympäröivä, urakoitsijan suojausvastuulla oleva omaisuus.

Työntekijöiden tapaturmavakuutus: Lakisääteinen vakuutus. Jatkuva rakennus ja asennustyönvakuutus: Suojaa asennusvirheiltä, oman työn virheen vakuutus, kohteen luovutuksen jälkeen.

Omaisuusvakuutus: Suojaa urakoitsijan omaisuutta, kuten työkaluja ja laitteita, vahingoilta tai varkauksilta.

Oikeudenkäyntikuluvakuutus kattaa urakoitsijalle mahdollisesti aiheutuvia oikeudenkäyntikuluja.

Oikeudenkäyntikuluvakuutuksen pääpiirteet ovat:

Kulujen kattaminen: Vakuutus kattaa oikeudenkäynnin aikana syntyvät kulut, kuten asianajopalkkiot ja oikeudenkäyntikulut.

Riitatilanteet: Vakuutus voi kattaa erilaisia riitatilanteita, kuten sopimusriitoja, vahinkovaatimuksia tai työntekijöiden korvausvaatimuksia.

*Ehdot ja rajoitukset: Vakuutuksessa voi olla ehtoja ja rajoituksia, kuten omavastuuosuuksia tai tiettyjen riitojen rajaus, joten urakoitsijan kannattaa tutustua vakuutusso-
pimukseen huolellisesti.*

*Vastapuolen oikeudenkäyntikulut: Vakuutus kannattaa laajentaa kattamaan myös
vastapuolen oikeudenkäyntikulut.*

*Aliurakoinnin vakuutukset Pääurakoitsija voi vakuuttaa aliurakoinnin. Mikäli pääura-
koitsijalla ei ole vakuutusta pitää pääurakoitsijan varmistua aliurakoinnin vakuutuk-
sista pyytämällä vakuutustodistukset vähintään ko. alan vastuuvakuutuksesta sekä
aliurakoitsijan työntekijöiden tapaturmavakuutuksesta.*

(Lähitapiola 2025.)

Tilaaajan vakuutus Lähitapiolan ohjeesta:

*Rakennusvakuutus: Omakotitalolla on syytä olla laaja vakuutusturva rakennukselle.
Rakennus tulee olla vakuutettuna täydestä arvostaan. Suomalaisten vakuutusyhtiöi-
den laaja kotivakuutus korvaa yleisesti hyvin isommat ja pienemmätkin vahingot.*

*Täydestä arvosta vakuutettaessa omaisuuden arvoa ei tarvitse määritellä vakuutusta
tehtäessä, vaan omaisuuden arvon selvittäminen tulee tarpeelliseksi vasta vahinko-
tapahtuman jälkeen. Vahinkotapahtuman synnyttyä omaisuuden arvoa selvittäessä
huomioidaan omaisuuden ikä, käyttö, kuluminen ja muut sen arvoon vaikuttavat teki-
jät. Kun työ etenee, rakennuksen täysarvo yleisesti ottaen muuttuu, joten vakuutus-
määrää ei tarvitse tarkastella työn edetessä.*

*Myös piharakennukset on vakuutettava erikseen, mikäli ehdoissa ei mainita erikseen
vakuutuksen sisältävän piharakennukset. Esim. alle 12m² rakennukset sisältyy usein
kodin irtaimistovakuutukselle. Rakennustekniikka korvataan rakennuksen vakuutuk-
sesta. Rakennustekniikkaan luetaan myös ilmalämpöpumput.*

*Irtaimistovakuutus: Omakotitalon omistajalla ja osakehuoneiston omistajalla on syytä
olla Laaja irtaimistovakuutus kohteeseen. Kodin irtaimistosta korvataan tavanomai-
sen irtaimen lisäksi kiinteästi asennettu irtaimisto, esimerkiksi lattiapintamateriaalit,
kylpyhuoneen pintamateriaalit, keittiön kaapistot.*

*Mikäli työ ei mahdollista asumista kohteessa on syytä tarkistaa vakuutuksen voimas-
saolo tilapäisasumisen osalta, kohteessa vakuutus kannattaa pitää voimassa koko
remontin ajan.*

Vastuuvakuutus Yksityishenkilön vastuuvakuutus kattaa yleensä vahingot, joita vakuutettu aiheuttaa kolmansille osapuolille tai heidän omaisuudelleen. Vakuutuksen pääasialliset kattavuudet ovat seuraavat:

Henkilövahingot: Vakuutus korvaa kolmansille osapuolille aiheutuneita henkilövahinkoja, kuten tapaturmia, jotka ovat tapahtuneet vakuutetun toiminnan seurauksena.

Omaisuusvahingot: Vakuutus kattaa vahingot, joita vakuutettu on aiheuttanut muiden omaisuudelle.

Laiminlyönti: Vakuutus voi kattaa tilanteet, joissa vakuutettu on laiminlyönyt velvollisuutensa, mikä on johtanut vahinkoon kolmannelle osapuolelle.

Vakuutusturva eri tilanteissa: Vastuuvakuutus voi kattaa myös erilaisia tilanteita, kuten vahinkoja, jotka tapahtuvat kotona, vapaa-ajan aktiviteeteissa tai matkustettaessa.

On kuitenkin tärkeää huomata, että vastuuvakuutuksessa on myös rajoituksia ja poikkeuksia. Esimerkiksi se ei yleensä kata vahinkoja, jotka aiheutuvat vakuutetun tahallista toimintaa, liiketoiminnasta tai ammatillisista vastuista. Vakuutusehdoista kannattaa aina tarkistaa tarkat kattavuudet ja rajoitukset.

Oikeusturvavakuutus Oikeusturvavakuutuksella korvataan ehtojen mukaisesti asianajo ja oikeudenkäyntikuluja. Yksityishenkilö voi laajentaa oikeusturvavakuutuksen kattamaan myös vastapuolenkulut.

(Lähitapiola 2025.)

7.7 Vieraan työvoiman käyttö ja urakan ketjuttaminen

Urakan ketjuttamisella tarkoitetaan sitä, että urakan tai sen osan tulee suorittamaan urakan saaneen yrityksen aliurakoitsija tai aliurakoitsijan aliurakoitsija. Kuluttaja sopii urakasta yrityksen A kanssa, mutta urakkaa voikin tulla suorittamaan yritys D. Jos halutaan että urakkaa ei ketjuteta, asia tulee mainita jo tarjouspyynnössä ja lopuksi kirjata sopimukseen.

Vieraan työvoiman käytöllä tarkoitetaan muita kuin sopimuksen tehneen yrityksen kanssa suorassa työsuhteessa olevia. Tällaisia ovat omalla yrityksellä työskentelevät, pääurakoitsijaa laskuttavat, yleensä yhden tai kahden henkilön yritykset, jotka työskentelevät joko koaikaisesti tai kiireapuna pääurakoitsijalle. Vierastyövoimaa on myös toiselta yritykseltä tai henkilöstövuokrausyrityksestä vuokratut henkilöt. Vieraan työvoiman käytön voi kieltää,

mutta se saattaa rajata useamman tarjoajan pois. Vieraan työvoiman käyttö on hyvin yleistä ja vaikka yritys ei lähtökohtaisesti käyttäisikään vierastyövoimaa niin se haluaa pitää mahdollisuuden käyttää sitä paikkaamaan mahdollisia oman henkilöstön poissaoloja tai aikataulussa pysymistä.

8 Urakan kilpailutus

8.1 Urakkatarjouksen pyytäminen

Yksi remonttiurakan haastavampia asioita on etsiä eri lähteistä sellaisia rakennusyhtiöitä, joille kuluttaja haluaisi lähettää tarjouspyynnön. Itselle sopivan urakoitsijan etsiminen on erittäin haastavaa, jos ei ole tutuilta ja luotettavilta ihmisiltä saatuja suosituksia yrityksistä. Kuluttajille, joilla on entuudestaan tiedossa hyviä ja luotettavia urakoitsijoita, on tarjouspyyntöjen lähettäminen helppoa.

Urakoitsijan ja tilaajan kesken hyvässä hengessä läpi viedyn remontin pohjustus lähtee jo ensitapaamisesta tarjouspyyntövaiheeseen. Isommissa urakoissa urakoitsija joutuu käyttämään huomattavan määrän aikaa urakan laskemiseen ja jos tarjouspyyntöjä on lähetetty paljon, urakan saantimahdollisuus pienenee ja se saattaa vaikuttaa hyvien urakoitsijoiden haluun aloittaa laskemaan urakkaa. On hyvän tavan mukaista kertoa kuinka monta tarjousta meinaa pyytää ja tarjouspyyntöjen määrä on hyvä pitää kohtuullisena, 3–5 tarjousta on suositeltava määrä. Kaikille tarjouksen tehneille tulee ilmoittaa, että valinta on tehty ja kertoa osuiko kohdalle vai menikö urakka kilpailevalle tarjoukselle.

8.2 Tarjouspyynnön ja tarjouksen vastaavuus

Urakan kilpailutuksen kannalta on oleellista, että kaikki tarjoukset vastaavat tarjouspyyntöä, muuten tarjoukset eivät ole vertailukelpoisia. Tilaaja voi pyytää myös tarjouksia, joissa urakoitsijat tarjoavat urakan itse parhaaksi näkemällään ratkaisulla. Tällöin tilaajan on kerrottava tarjouksen tekijälle, että haetaan erilaisia ratkaisuja ja kertoa myös kriteerit, miten urakan saaja valitaan. Jos tilaajalla ei ole rakennusteknistä osaamista, on hyvä, että joku rakennusalan ammattilainen tarkastaa onko urakkatarjouksissa ehdotetut ratkaisut ohjeiden ja määräysten mukaan hyväksyttäviä.

Joskus urakkatarjoukset ovat sisällön osalta epäselviä, ja silloin on pyydettävä kirjallisesti lisätietoa urakkatarjouksen sisällöstä. Urakkatarjouksen sisältö tulee olla täysin selvillä ennen kuin tarjous hyväksytään. Tarjousta, jossa lukee vain ”kylpyhuoneremontti” ja hinta, ei tule hyväksyä ilman lisäselvitystä sisällöstä ja sopimusehdoista, jotta välttää mahdolliset riidat ja näkemyserot.

Tarjouspyynnöstä voi laatia sellaisen, jossa on työseloste urakan rajapintoineen ja kaikkineen urakkaan liittyvineen tietoineen, mihin urakoitsija täyttää vain urakkahinnan. Näin urakkatarjous vastaa tarjouspyyntöä ja kaikki tarjoukset ovat helposti vertailtavissa.

8.3 Urakoitsijan referenssit

Usein urakoitsija löytyy jonkun tutun ihmisen suosituksen kautta, ja tällöin saa heti tietoa, miten urakoitsija on hoitanut edellisiä urakoita. Kannattaa selvittää, että myös nyt kyseessä oleva urakka kuuluu urakoitsijan vahvaan osaamisalueeseen, jos urakka poikkeaa siitä, minkälaisia urakoita suosituksen antaneet ovat teettäneet. Yleensä muutaman tuttavan vahva suositus riittää.

Mikäli urakoitsijan hankkii tarjouspyyntöpalveluista tai googlesta, niin tällöin on syytä pyrkiä saamaan tietoa urakoitsijan aikaisemmista suorituksista. Tämä ei ole helppoa, mutta urakoitsijalle voi reilusti sanoa, että tilaajaa arveluttaa koska ei tunne urakoitsijaa. Urakoitsijaa voi pyytää antamaan muutaman tehdyn urakan yhteystiedot ja kysyä edellisiltä asiakkailta, miten työt ovat sujuneet. Hyvin työnsä hoitanut urakoitsija todennäköisesti suhtautuu asiaan hyvin.

8.4 Yleisvaikutelma urakoitsijasta

Tarjouspyyntöön on hyvä laittaa kohteeseen tutustuminen tarjouskilpailuun mukaan ottamisen ehdoksi. Kohteeseen tutustumiskäynnillä tilaaja tapaa urakoitsijan ja voi tunnustella vaikuttaako siltä, että tilaaja ja urakoitsija tulevat toimeen keskenään ja vaikuttaako urakoitsija tehtävään riittävän ammattitaitoiselta.

Joissain urakoissa tilaajan ja urakoitsijan ei tarvitse juurikaan olla yhteydessä, jolloin yhteisen kommunikaation ei tarvitse olla täydellistä, jos muuten vaikuttaa, että urakoitsija on riittävän pätevä urakkaan. On hyvä antaa painoarvoa urakoitsijavalinnassa myös sille, miten keskinäinen kommunikaatio toimii, jos tilaaja ja urakoitsija ovat paljon yhteydessä. Tällainen tilanne on esimerkiksi, jos asunnossa asutaan remontin aikana.

9 Valvonta

9.1 Omavalvonta

Työn tilaaja voi toimia itse valvojana niiltä osin mitkä ei kuulu taloyhtiön- tai rakennusluvassa määrättyyn vastaavan työnjohtajan valvonnan piiriin. Jos tilaajalla ei ole rakennusalan osaamista sekä rakennusmääräysten ja tuotteiden tuntemusta, kannattaa omavalvonta jättää esteettiseen valvontaan. Omavalvontaa suorittavan on hyvä ymmärtää, että jos ei oikeasti tiedä, mikä on rakenteellisesti oikein tai mitä milläkin materiaalilla voi tehdä, on syytä kuunnella urakoitsijaa ennen vaatimusten esittämistä ja yhteistyössä löytää ratkaisut.

Jos tilaaja päättää hoitaa valvonnan omavalvontana, mutta siirtää tehtävän kolmannelle osapuolelle, niin näissä tapauksissa tulee ilmoittaa selvästi myös urakoitsijalle, kuka on tilaajan valtuuttama edustaja. Kuluttajatilaaajien remontti tapahtuu usein asutussa asunnossa, jossa vierailee myös muita ihmisiä, kuin vain siellä asuvat. Monella kävijällä on yleensä asiaa remontin tekijöille, jolloin sekaannukset ovat mahdollisia.

9.2 Palkattu valvoja

Rakennusluvan varaisissa remonteissa on oltava rakennusvalvonnan hyväksymä vastaava työnjohtaja, joka yleisesti on yhtä kuin valvoja. Vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimukset määritetään hankkeen vaativuustason mukaan. Kuluttajien teettämät remontit asettuvat vaativuustasolta vähäiseen ja tavanomaiseen.

Vähäisessä työnjohtotehtävässä voi toimia henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla muutoin voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 41/2014, 122 c §.) Tavanomaisessa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ammattikorkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto taikka muuten osoitetut vastaavat tiedot; lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusalalla. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 41/2014, 122 c §.)

Rakennusluvan vaatimissa urakoissa urakkaa valvovaa henkilöä sanotaan vastaavaksi työnjohtajaksi, puhekielessä usein vastaavaksi mestariksi. Vastaava työnjohtaja nimike tulee laista.

Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii

rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (vastaava työnjohtaja) (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, 122 §).

Urakoissa, jotka eivät ole rakennusluvan varaisia kutsutaan kyseistä henkilöä valvojaksi.

Vastaavan työnjohtajan vähimmäistehtäviin kuuluu asiointi viranomaisten suuntaan, viranomaistarkastusten tilaaminen ja niissä tilaajaa ja työmaan edustaminen sekä rakennustyön tarkastusasiakirjan ylläpito ja siinä määriteltyjen kohteiden tarkastus.

Monilta vastaavan työnjohtajan ja remonttivalvojan tehtäviä tekeviltä yrityksiltä voi tilata vaikka koko hankkeen projektinjohdon. Remontin sisältö määrittää, mitkä työvaiheet valvojan pitäisi ehdottomasti käydä tarkastamassa. Pidempikestoisissa remonteissa erikseen sovittujen tarkastusten lisäksi valvojan on suositeltavaa käydä työmaalla vähintään kerran viikossa. Valvonta on tärkeää, mutta hyväkään valvoja ei korvaa hyvää urakoitsijaa.

9.3 Taloyhtiön valvonta

Useimmilla taloyhtiöillä on isännöintiyritys, joka hoitaa remontin valvonnan. Isommilla isännöintiyrityksillä on tekninen isännöitsijä, joka on rakennusalan ammattilainen ja hoitaa taloyhtiön remonttien valvonnan. Jos taloyhtiöllä ei ole valmiina valvojaa, voi taloyhtiö tilata osakkaan valvojalta myös taloyhtiön puolesta valvonnan.

Taloyhtiön valvontaan ei kuulu osakkaan hallitsemisissa tiloissa esteettinen valvonta. Taloyhtiön valvojan tehtävänä on valvoa taloyhtiön rakenteita ja etuja. Taloyhtiö voi asettaa remontille etukäteen omat vaatimuksensa ja valvoo jälkikäteen, että vaatimuksia on noudatettu. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.)

Pienissä töissä taloyhtiö voi suorittaa asiakirjavalvonnan, jolloin ei tarvita fyysisiä käyntejä kohteessa. Asiakirjavalvonta riittää esimerkiksi, jos kyseessä on hanan vaihto. Taloyhtiön valvojalle lähetetään lasku hanan vaihdosta, josta selviää työn suorittanut yritys ja hanan malli. Taloyhtiö on antanut etukäteen vaatimukset hanasta ja työn suorittajasta tilaajalle. Taloyhtiön valvonnasta syntyneet kulut maksavat remonttia teettävä osakkaat. Vaikka taloyhtiön valvoja valvoo taloyhtiön etuja, ja kaikki pintojen alla oleva on taloyhtiön omaisuutta, ei taloyhtiön valvonta kuitenkaan yleensä kata asiakirjavalvonnan lisäksi kuin vesieristeiden ja vuotosuojauksien tarkastuksen.

9.4 Rakennusvalvonnan suorittama valvonta

Rakennusluvan varaisissa remonteissa rakennusvalvonta suorittaa asiakirjavalvontaa ja remontin kokoluokan mukaan käy työmaalla suorittamassa tarkastuksia. Kuluttajien remonttihankkeet ovat yleisesti sen kokoisia, että rakennusvalvonta ei käy työmaalla tekemässä muuta kuin lopputarkastuksen.

Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, 124 §).

Rakennusvalvonnan suorittama lopputarkastus painottuu asunnon käytön turvallisuus- ja esteettömyysmääräysten noudattamiseen ja että remontti on kokonaan valmis sekä ulospäin näkyvät pinnat, rakennelmat ja pihat vastaavat suunnitelmia.

Rakennusvalvonta ei suorita esteettistä valvontaa, eikä rakennusvalvonnan tarkastuksilla voi korvata valvojan suorittamaa työn toteutuksen valvontaa.

9.5 Havaittuihin laatupoikkeamiin ja virheisiin puuttuminen

Rakentamisen laatua määritellään Rakennusalan yhteisissä laatuvaatimuksissa (RYL). RYL:in antamat vaatimukset ovat laadun minimivaatimukset, mikä tarkoittaa sitä, että työn suorituksen on saavutettava vähintään tämä taso. Toinen tärkeä laadun osa on materiaalivalmistajien tuotekohtaisten ohjeiden noudattaminen. Materiaalivalmistajat määrittelevät miten tuote tulee asentaa ja RYL määrittelee työn lopputuloksen ja teknisen laadun.

Valvojan tulee tuoda virhe tai laatupoikkeama ilmi heti kun sen huomaa. Vaikka virhettä ei olisi vielä tapahtunut, on valvojan syytä puuttua asiaan heti kun huomaa, että menossa oleva työtapa johtaa virheeseen, jotta virheen syntyminen voitaisiin ehkäistä. Valvojan on kyettävä näkemään, kun työ on kesken, että onko työn suoritustyyli vain poikkeuksellinen, ja voiko lopputulos olla vaatimusten mukainen vai johtaako työtyyli väistämättä virheen syntymiseen. Tämän kaltainen keskeneräiseen työhön puuttuminen on äärimmäisen hankalaa ja valvojan on osattava myös perustella, miksi puuttuu asiaan. Tässä auttaa paljon valvojan vahva kokemus ja myös sosiaaliset taidot.

Työn valvojan on päätettävä kokemukseen ja urakoitsijan mahdolliseen tuntemiseen perustuen, miten huomauttaa urakoitsijan tekemästä virheestä. Huolelliseen työhön pyrkivälle urakoitsijalle yleensä riittää suullinen huomautus ja keskustelu asiasta, kun taas

urakoitsijalle, joka yrittää aina mennä rimaa hipoen, kannattaa pienikin huomautus laittaa kirjallisena sähköpostilla suullisen huomautuksen lisäksi. Kun kyse on isommasta virheestä niin silloin pitää kenelle tahansa urakoitsijalle laittaa myös kirjallinen huomautus ja korjausvaatimus aiheesta.

9.6 Dokumentointi

Urakan dokumentointi on erittäin tärkeää tulevia remontteja helpottamaan ja mahdollisten ongelmatilanteiden syiden etsinnässä. Mahdollisessa kiinteistön tai osakkeen myyntitilanteessa ostaja arvostaa varmasti, jos tehdyt remontit on huolella dokumentoitu ja niistä voi todeta urakat asianmukaisesti suoritetuiksi.

Jokaisessa remontissa, jossa tehdään enemmän kuin maalauksia tai kuivantilan lattiapinnoitteiden vaihtoa, on hyvä dokumentoida työvaiheet ja piiloon jäävät rakenteet valokuvoin, sekä kirjaamalla käytetyt materiaalit. Valokuvat ovat tärkeimpiä dokumentteja urakan eri vaiheista, ja työvaihekuvat voidaan ottaa vaikka puhelimen kameralla. Ennen urakan alkua on päätettävä kuka hoitaa työvaihekuvaamisen. Jos työllä on valvoja, niin valvoja kuvaa työmaalla käydessään. Valvoja on kuitenkin vain harvassa tapauksessa niin usein työmaalla, että kaikki vaiheet tulisi kuvatuiksi. Työvaihekuvaaminen on hyvä velvoittaa joko työn tilaajan tai urakoitsijan tehtäväksi. Kuvia kannattaa ottaa reilusti.

Urakoitsijan on hyvä kuvata työvaiheet joka tapauksessa dokumenteiksi työn suorituksesta. Vesieristeet dokumentoidaan valvojan tai urakoitsijan täyttämällä märkätilapöytäkirjalla, valokuvilla ja koepaloilla. Sähkötoista on aina tehtävä urakoitsijan suorittaman sähkömittauspöytäkirja ja ilmanvaihdosta tekee ilmanvaihdonmittaaja mittaus- ja säätöpöytäkirjan. Rakennusluvan varaisissa urakoissa rakennuslupa määrittää lisää dokumentointi ja koekäytövelvollisuuksia.

10 Urakkasopimus

10.1 Sopimus pohja

Internetistä löytyy rakennusurakan sopimus pohjia eri kokoisille urakoille. Sopimuslomakkeita on ilmaisia ja maksullisia. Sopimus pohjan voi laatia myös itse.

Urakkasopimuksessa tulee ilmetä ainakin seuraavat asiat:

- urakan sopijaosapuolet yhteystietoineen
- urakkakohteen tiedot
- urakan kohteena oleva kiinteistö/huoneisto tai sen osa
- urakan sisältö, mahdollisimman tarkasti
- tieto minkä mukaan urakan sisältö on laadittu: suunnitelmat, raportit, työselosteet tms.
- aikataulu
- vakuutukset
- noudatettavat urakan ehdot, RYS -1998/YSE- 1998
- urakkahinta, verokanta ja lisätyön yksikköhinnat
- maksuerät, ja niiden erääntyminen
- kaikki näiden lisäksi sovitut asiat
- liitteet, suunnitelmat, tutkimukset, raportit, työseloste ja ohjeet
- riitatilanteen käsittely

10.2 Urakkatarjous sopimus pohjana

Tarjousten vertailua helpottaa, jos tilaaja tai tilaajan edustaja on laatinut urakkatarjouspyynnön, jossa on työseloste, sopimusehdot, suunnitelmat ja kaikki oleelliset mitä tarjouspyyntö ja urakkasopimus sisältää. Tällaisessa tarjouspyyntöasiakirjassa on valmiit kohdat urakkahinnalle, lisätöille ja urakoitsijan tiedoille. Urakoitsija vastaa tarjouspyyntöön lähettämällä hinnan ja urakoitsijatiedoilla täydennetyn tarjouspyynnön urakkatarjouksena. Tällä tavoin kaikkien tarjoajien on tarjottava samoilla ehdoilla ja samalla sisällöllä ja urakkatarjoukset ovat vertailukelpoisia. Hyväksytyyn tarjoukseen lisätään allekirjoitukset ja päivämäärät, jonka jälkeen kyseessä on urakkasopimus.

Ammattilaisen laatimana tämän kaltaisella tarjouspyynnöllä saadaan varmasti samansisältöisiä tarjouksia, joita on helppo vertailla, koska vertailtavaksi jää vain hinta ja

urakoitsijoiden pätevyyserot. Tämä malli on reilu myös urakoitsijan näkökulmasta, koska kaikki tarjoajat ovat saaneet samat tiedot ja tarjoavat samaa asiaa.

10.3 Noudatettavat yleiset rakennusalan töitä koskevat sopimusehdot

Opinnäytetyössä käsitellään pääosassa kuluttajien remontteja, joten työssä käsiteltäviin asioihin sovelletaan pääosin RYS ja REYS ehtoja, joista RYS on yleisimmin käytetty. REYS-8 ja RYS-9 1998 ehdot perustuvat pääosin kuluttajansuojalain rakennusurakoita ja kuluttajapalveluksia koskevien 8 ja 9 luvun säännöksiin. Urakkasopimuksessa on mainittava mikä sopimusehto urakkaa koskee.

Rakennusalan yleiset sopimusehdot:

- YSE 1998 on Rakennusalan yleiset sopimusehdot elinkeinon harjoittajien välisiin urakkasopimukseen sopimusehdoiksi. YSE 1998 on sopimusehdoista laajin sisällöltään.
- RYS -9 1998 on Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot. Ehtoja sovelletaan yli 10000 € arvoisiin urakoihin.
- REYS-8 on Rakennusalan erikoistöitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot. Ehtoja sovelletaan alle 10000 € arvoisiin urakoihin.

Remonttia suorittavan yrityksen työntekijöiden työ ehdot tulevat rakennusalan työehtosopimuksesta (rakennusalan TES). Nämä työehdot ovat remontti yrityksen ja työntekijöiden välisiä, mutta näkyy monessa asiassa myös tilaajalle. Esimerkiksi työntekijöiden työajan ja tauot määrittävät rakennusalan TES.

11 Virhevastuu ja tuotetakuu

11.1 Urakan virhevastuu

Urakan virhevastuu ja vastuuajat määritellään seuraavissa sopimusehdoissa ja laeissa:

- RYS-9 1998 sopimusehdoissa urakoitsijan virhevastuu on yksi vuosi. (RYS-9 1998, 12.3)
- YSE 1998 Sopimusehdoissa urakoitsijan virhevastuu on kaksi vuotta ja törkeästä laiminlyönnistä johtuvissa virheissä kymmenen vuotta.
- REYS-8 1995 mukaisesti urakoitsija vastaa suorituksessaan urakan luovutus ajankohtana olleesta virheestä, vaikka virhe ilmeni vasta luovutus ajankohdan jälkeen. (REYS-8 1995, 17.1) Reys-8 1995 ei ole kovin selkeä takuun suhteen, lisää virhevastuusta on kerrottu kohdissa 17.2, 18.1, 18.2 ja 18.3.
- Kuluttajasuojalain 9 luku koskee taloelementtien kauppaa ja rakennusurakkaa. Taloelementtien kaupan ja rakennusurakan virheellisuuden määräävä ajankohta ja takuu on § 15:ssä. Virheellisuuden määräävään ajankohtaan ja takuuseen sovelletaan 5 luvun kohtia 15, 15a ja 15b.

11.2 Materiaalit

Suurin osa materiaalien takuuajoista alkaa, kun tavara on luovutettu myyjäliikkeen toimesta. Tässä voi syntyä ongelmallinen tilanne urakoitsijan takuu ajan suhteen. Isommissa remonteissa tuote voi olla toimitettu tilaajan kohteeseen jopa puoli vuotta ennen kuin urakka valmistuu, ja urakoitsijan takuu aika alkaa.

Rautakauppojen myyntisopimusehto on RASI, jonka takuu on 12kk (ellei toisin ole sovittu) (RASI 2022). Tällöin rautakaupan takuuajasta on kulunut jo puoli vuotta ja urakoitsijan 1–2 vuoden takuu on vasta alkamassa. On syytä selvittää etukäteen, miten urakoitsija tulee toimimaan tämän kaltaisessa tilanteessa.

11.3 Koneet ja laitteet urakoitsijan takuuajan jälkeen

On huomioitavaa, että joissain koneissa ja laitteissa on pidempi takuu, kuin urakoitsijan sopimusehtojen mukainen takuu. Tällöin on sovittava, miten tuotteen hankinta suoritetaan. Vaihtoehtona on ostaa suoraan tilaajan nimiin ja mitä dokumentteja tilaaja laitteesta tarvitsee, jotta voi hoitaa takuuasioita urakoitsijan takuun päätyttyä.

Esimerkiksi monissa lämpöpumpuissa on saatavilla 5 vuoden takuu, mutta urakoitsijan takuu on sopimusehtojen mukaan 1–2 vuotta. Joissain kodinkoneissa voi olla vain puolen vuoden takuu, kun ostajana on yritys. Kotitalous käytössä takuu on yleisesti 2 vuotta. Tämä on huomioitava ja tarkastettava mikä on takuun pituus, jos urakoitsija ostaa tuotteet, mutta ne päätyvät kotitalouskäyttöön.

11.4 Materiaalien vaihto-oikeus

Materiaalivalintoja tehdessä kuluttaja ei välttämättä aina ymmärrä tai osaa ottaa huomioon erilaisten materiaalien eroja ja soveltuvuutta. Myöskään tuotteen ulkonäkö ei välttämättä enää miellytä paikalleen asennuksen jälkeen. Tilaajalla ei kuitenkaan ole oikeutta vaatia urakoitsijaa vaihtamaan materiaalia kustannuksellaan, jos tilaaja on itse materiaalin valinnut tai hyväksynyt urakoitsijan tarjoaman materiaalin.

Tilaajan valitessa teknisesti tai määräysten mukaisesti epäsopivan materiaalin, tulee urakoitsijan tuoda ilmi tuotteen sopimattomuus ja mahdollisesti myös kieltäytyä asentamasta sitä. Urakoitsijan on syytä jättää tuote asentamatta, jos kyseessä on tuote, joka voi aiheuttaa vaaraa henkilöille. Sopimuksessa tulee todeta, että urakoitsija ei ole vastuussa materiaalista eikä siitä mahdollisesti aiheutuvista haitoista, jos kyseessä on materiaali, joka ei ole suositeltavaa käyttää mutta ei aiheuta vaaraa ihmisille tai ympäristölle, ja urakoitsija päättää sen asentaa.

11.5 Valvoja

Valvojan sopimusehdot, jollei muuta sovita, ovat konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013. Valvontaa suorittavilla yrityksillä voi kuitenkin olla eriäviä mielipiteitä minkä sopimusehtojen piiriin työ kuuluu. Valvojaa palkatessa on syytä sopia millä ehdoilla hän toimii.

Valvojalla ei ole varsinaista takuu-aikaa, mutta valvoja on vastuussa tilaajalle tekemistään virheistä, tai tekemättä jättämisistä, sopimusehdoissa määritetyllä tavalla.

Konsultin vahingonkorvauksen yläraja on enintään koko toimeksiannon palkkion suuruinen. Mikäli tästä poiketaan, on siitä mainittava erikseen sopimuksessa. Tästä poikkeavan vastuun vaikutuksesta konsultin saamaan korvaukseen ja vastuun kattamisesta vakuutuksella määrätään sopimuksessa. Nämä rajoitukset eivät kuitenkaan koske tapauksia, joissa on kyseessä tahallisuus tai törkeä tuottamus. (KSE 2013, 3.2.3)

12 Vastuut ja velvoitteet

12.1 Tilaaja

Työturvallisuuslain mukaan vastuu työmaalla kuuluu tilaajan nimeämälle päätoteuttajalle. Jos tilaaja ei nimeä päätoteuttajaa, toimii tilaaja itse päätoteuttajana. Tilaaja vastaa työturvallisuudesta myös silloin, jos työmaasta tulee yhteinen työmaa. Työmaasta tulee yhteinen silloin, kun siellä käy tilaajan tilaamina työtä tekemässä useampi työnantaja tai yksityinen elinkeinonharjoittaja. Tällöin työmaalla olevissa urakoitsijoissa ei ole ketään kuka olisi päätoteuttaja. Jos eri urakoitsijat ovat yhden pääurakoitsijan tilaamia, on pääurakoitsija myös päätoteuttaja, joka vastaa työturvallisuudesta. (Työturvallisuuslaki 738/2002)

Osakkeen omistajan korvausvelvollisuudesta ja omistajan kunnossapitovelvollisuudesta säädetään Asunto-osakeyhtiölaissa. Tilaajan vastuu asunto-osaketta myydessä käsitellään Asuntokauppalain 6 luvussa. Tilaajan vastuuta kiinteistöä myydessä käsitellään Maakaaren 2. luvussa.

Tilaajavastuulaki ei koske yksityisihmisiä, mutta taloyhtiöt ovat sen piirissä. On kuitenkin suositeltavaa, että tilaajan roolissa olevat yksityishenkilöt tarkastavat tilaajavastuulain mukaiset asiat. On hyvä pohtia kannattaako sellaiselta yritykseltä tilata, jolla ei ole tilaajavastuulain mukaiset asiat kunnossa.

Tarjouspyynnössä voi pyytää tarjouksen liitteeksi tilaajavastuulain mukaiset todistukset, joita ovat:

- Selvitys siitä, onko yritys rekisteröity ennakkoperintä-, työnantaja- ja arvonlisäverovelvollisten rekisteriin.
- Kaupparekisteriote
- Verovelkatodistus
- Todistus työntekijän eläkevakuutuksesta ja eläkevakuutus maksujen suorituksesta
- Selvitys sovellettavasta työehtosopimuksesta
- Selvitys työterveyshuollon järjestämisestä
- Todistus rakennusalan lakisääteisestä tapaturmavakuutuksesta

(Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä 1233/2006.)

12.2 Urakoitsija

Urakoitsijalla on paljon vastuita ja velvoitteita. Urakoitsijan on perehdyttävä ja ymmärrettävä useita eri lakeja ja määräyksiä sekä sopimusehtoja. Urakoitsijan on tiedettävä myös kuluttajan oikeudet, vastuut ja veloitteet.

Urakoitsija on vastuussa työn suorituksen oikeellisuudesta, laadusta ja aikataulusta. Työn antajana urakoitsija on vastuussa työntekijöidensä työturvallisuudesta ja työoloista.

Tärkeimpiä urakoitsijan vastuiden ja velvollisuuksien määrittäjiä

- sopimusehdot
- rakennusmääräykset, laatuvaatimukset, ohjeet
- kuluttajansuoja
- verottajan, eläkevakuutuksen ja vakuutuksien ohjeet ja määräykset
- työturvallisuuslaki
- rakennusalan työehtosopimus

Päätoteuttaja on velvollinen tekemään rakennustyön ennakoilmoituksen aluehallintovirastolle (AVI ilmoitus). Ilmoitus tulee tehdä työmaasta, jossa tulee työskentelemään kokonaisuudessaan 10 henkilöä, tai enemmän tai vaihtoehtoisesti työmaan kesto on vähintään 500 henkilötyöpäivää. (Tyosuojelu.fi)

12.3 Valvoja

Konsultin tulee asiantuntijana suorittaa saamansa tehtävä sen edellyttämällä ammattitaidolla objektiivisesti ja hyvää teknistä tapaa noudattaen sekä ottaen huomioon yhteisesti asetetut tavoitteet. Konsultin on pysyttävä sekä taloudellisesti että muutoinkin riippumattomana hankkijoista, valmistajista, urakoitsijoista sekä muista tekijöistä, jotka voivat vaikuttaa häiritsevästi hänen objektiivisuuteensa.

Tehtävän koskiessa konsultin omaa, tilaajan tai jonkun kolmannen etua siten, että asian käsittelyn objektiivisuus saattaa siitä kärsiä, konsultti on velvollinen ilmoittamaan tästä tilaajalle. (KSE 2013, 3.1.1)

13 Yhteenveto haastattelun vastauksista

Haastattelut suoritettiin sähköpostitse. Haastattelupyyntöjä lähetettiin päättötyön tekijän tuntemille ihmisille. Haastateltuihin valikoitui ihmisiä hyvin erilaisista ammateista ja ikäluokista ja haastatelluissa oli alan ammattilaisia niin suorittavan työn ja tilaamisen kuin valvonnankin aloilta, sekä ihmisiä, joilla ei ole mitään tietotaitoa tai osaamista remonteista. Haastattelukysymykset on esitetty Liitteessä 1.

Vastaajista enemmistö oli sen kannalla, että käyttäisivät palvelua, jos tunnettua luottourakoitsijaa ei ole saatavilla. Muutama vastaaja oli sitä mieltä, että ei käyttäisi kylpyhuone- ja saunaremontin kokoisessa urakassa, mutta käyttäisivät isommassa remontissa.

Isännöitsijät ja valvojat olivat kaikki kohdanneet ongelmia remontin laadussa, teknisessä osaamisessa sekä ohjeiden, määräysten ja sopimusten noudattamisessa. Muitakin ongelmakohtia löytyi, mutta niitä oli vähemmän. Kuluttajista ongelmia olivat kohdanneet kaikki, joilla ei entuudestaan ollut tuttua luottourakoitsijaa, tai olivat itse rakennusalalla.

Piiloon jäävien rakenteiden korjaamista pidettiin tärkeänä 100 %:ssa vastauksista. Kaikki vastaajat ajattelivat jossain määrin myös asunnon myynnin vastuita, mutta eniten korostui asunnon arvon miettiminen.

Kaikki vastaajat olivat sitä mieltä, että valvontaa tarvitsee olla, jos tuttua luottourakoitsijaa ei ole. Valvonnan tasosta oli vastauksissa hajontaa, osalle oli taloyhtiön ja rakennusvalvonnan tarkastukset riittäviä, mutta isompi määrä vastaajia oli remontin kokonaisuuden valvonnan kannalla.

14 Yhteenveto ja pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli kuluttajien tilaamien remonttiurakoiden tilaajalle kuuluvien tehtävien, vastuiden ja velvoitteiden selvittäminen. Lisäksi selvitettiin niitä urakoitsijoiden vastuita ja veloituksia, joista tilaajan on hyvä olla tietoinen, sekä urakoitsijan ja tilaajan välisiä sopimusehtoja.

Opinnäytetyön tilaajana oli Rakennus Honka Oy, jolla on suunnitteilla kuluttajille suunnattu rakennuttajapalvelu. Opinnäytetyöhön tuli sisällyttää ja käydä vaiheittain läpi ne asiat, jotka on tehtävä ja tiedettävä, jotta remontilla on edellytykset onnistua.

Opinnäytetyön tekijän pitkä kokemus kuluttaja-asiakkaiden remonttien suorittamisesta oli merkittävässä roolissa tämän työn tekemisessä. Tiedonlähteenä on käytetty lakeja, asetuksia ja sopimusehtoja. Rakennus Honka Oy tilasi käyttöönsä teoksen, johon on koottu koko remonttihankeksen läpivienti sisältäen kaikki vaiheet, jotka kuuluvat tilaajan tehtäviin sekä asiat, jotka on ymmärrettävä remonttia teettäessä. Rakennus Honka Oy käyttää opinnäytetyötä omana muisti- ja ohjelistana, sekä mahdollisesti apuna tulevien asiakkaiden kanssa hankkeen vaiheita läpikäydessä. Opinnäytetyössä on remontin etenemisen vaiheet niihin liittyvineen lakeineen, asetuksineen ja sopimusehtoineen sekä eri vaiheiden käytännön ohjeita. Oleellisimpana asiana esiin nousee sellainen tarjouspyyntö, jolla saa vertailukelpoisia tarjouksia ja joka on asiasisällöltä jo sellainen, että se voi allekirjoitusten jälkeen toimia myös urakkasopimuksena.

Remontin teettämisessä on paljon asioita, joita on otettava huomioon ja ymmärrettävä. Teoksen avulla kuluttajalla on mahdollista selviytyä hyvin pienempien remonttien tilaajalle kuuluvista asioista, etenkin jos hänellä on tiedossa jo aiemmin ammattitaitoiseksi ja luotettavaksi todettu urakoitsija. Remontin kokoluokan kasvaessa on suositeltavaa pyytää rakennusalan tilaajapuolen ammattilainen avuksi.

Jatkokehitykseksi jää se, miten opinnäytetyön tilaaja saa järkevillä panostuksilla kaupallistettua suunnittelemansa palvelun. Vuosien varrella eri urakoitsijoiden kanssa käydyt keskustelut ovat voimistaneet sitä käsitystä, että tarvetta tällaiselle palvelulle on.

Opinnäytetyö selventää, miten kuluttajaremonttien tilaaminen tehdään ammattimaisemmin, mutta haasteeksi jää, miten kuluttajat saadaan ymmärtämään ammattimaisemman tilauksen tarve ja hyödyt. Asioista ei tarvitse remontin loppuun riidellä, jos asioista otetaan riittävä tavalla selvää jo ennen remontin aloittamista sekä sovitaan riittävä tarkkuudella kaikki asiat, eikä aloiteta esimerkiksi vain suullisella tarjouspyynnöllä ja sopimisella.

Yhteenvetona voi todeta, että remonttiurakka on joukkuepeli. Kaikkien hankkeen kannalta keskeisten henkilöiden ja yritysten on pelattava samassa joukkueessa. Onnistunut remontti alkaa huolellisesta etukäteissuunnittelusta, riittävästä urakan sopimisesta ja ammattitaitoisesta urakan suorituksesta sekä valvonnasta. Mahdollisimman hyvin suunniteltu ja sovittu urakka on sekä tilaajan että urakoitsijan etu.

LIITE 1

Haastattelukysymykset:

1. Oletteko kokeneet tilaamissanne tai valvomissanne remonteissa ongelmia?
2. Jos niin, millaisia ongelmia seuraavista: laadullisia, sisällöllisiä, sopimusasioihin liittyviä, ongelmia teknisessä osaamisessa, valvonnassa, lakien ja määräysten noudattamisessa, tarjousten vertailuissa?
3. Onko tärkeämpää, että remontin lopputulos näyttää hyvälle ja sopii budjettiin vai onko tärkeää myös piiloon jäävien rakenteiden oikein toteutus?
4. Ajatteletteko remontissa ja talon kunnossa vain omia asumistarpeita vai myös mahdollista asunnon myyntiä ja siihen liittyviä myyjän vastuita?
5. Koetko, että olisi hyvä, jos urakalla olisi valvoja, vai koetko että taloyhtiön-, rakennusvalvonnan valvonta tai omavalvonta riittää?
6. Olisitko halukas käyttämään palvelua, jossa tehdään kaikki tilaajalle ennen remontin aloitusta kuuluva työ? (Kyselyssä annettiin suuntaa antava hinta esimerkki kylpyhuone- sauna yhdistelmän laajuiselle urakalle)

Lähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Saatavissa <https://finlex.fi/fi/lainsaadanto/2009/1599>

Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristö ja liikenne. Korjaus ja muutostyöt. Saatavissa <https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat/rakennusluvan-hakeminen/neuvoja-rakennushankkeisiin/korjaus-ja-muutostyot>

KSE 2013. 2014. Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot. Rakennustieto.

Kuluttajansuojalaki 38/1978. Saatavissa https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1978/38#chp_8v19940016_sec_23v19940016_heading

Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä 1233/2006. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2006/1233>

Lehtoviita, T. 2024. Rakennusfysiikan perusteet. Oppimateriaali.

Lähitapiola. 2025. Urakoitsijan vakuutukset. Ohje.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/1999/132>

Rakentamislaki 751/2023. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2023/751>

RASI. 2022. Suomen Rautakauppayhdistyksen yleiset myyntiehdot. Rasi ry. Saatavissa <https://www.rasi.fi/media/yleiset-myyntiehdot.pdf>

REYS - 8 1995. Rakennusalan erikoistöitä koskevat yleiset sopimusehdot. Rakennustieto. Saatavissa https://www.kkv.fi/uploads/sites/2/reys-sopimusehdot_062023_suojattu.pdf

RYS 9 -1998. Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot. Rakennustieto.

Tyosuojelu.fi. Työsuojeluhallinnon verkkopalvelu. Viitattu 31.11.2024. Saatavissa <https://tyosuojelu.fi/asiointi-ja-yhteystiedot/luvat-ja-ilmoitukset/rakennustyon-ennakkoilm>

Työturvallisuuslaki 738/2002. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2002/738>

Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015. Saatavissa <https://finlex.fi/fi/lainsaadanto/2015/798>

Ympäristöministeriö. Rakentamismääräykset. Viitattu 30.11.2024. Saatavissa <https://ym.fi/rakentamismaaraykset>

Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista 477/2014. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2014/477>

YSE - 1998. Rakennusalan yleiset sopimusehdot. Rakennustieto.