

# RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN ROOLI RAKENNUSHANKKEESSA



Ammattikorkeakoulun opinnäytetyö  
Rakennustekniikan koulutusohjelma, Hämeenlinna

2020

Marko Kyyrö

## TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, käytetäänkö rakennustyön tarkkailijaa uudisasuntotuotannossa ja kuinka suuressa osassa kohteesta rakennustyön tarkkailija on valittu. Lisäksi selvitettiin, millaisia kokemuksia rakennustyön tarkkailijan käytöstä on ollut. Rakennustyön tarkkailija on osakkeenostajien valitsema edunvalvoja RS-rakennushankkeessa. Lisäksi työn tavoitteena oli tehdä yritykselle rakennustyön tarkkailijan tehtävää kuvaava markkinointi- ja projektimateriaali, joka sisältää rakennustyön tarkkailijan roolin kannalta oleellista tietoa työtehtävistä, työssä täydennettäviä lomakkeita ja ohjeita, sekä luoda internetsivut ([rmsyhtiot.fi](http://rmsyhtiot.fi)).

Opinnäytetyö koostuu kolmesta osa-alueesta: teoriaosuudesta, kyselytutkimuksesta, sekä yritykselle RMS-yhtiöt Oy tuotteistetun materiaalin tuottamisesta. Työssä tutustuttiin asuntokauppalakiin ja viranomais määräyksiin, rakennustyön tarkkailijan valintaprosessiin, sekä rakennustyön tarkkailijan tehtäviin. Kyselytutkimus toteutettiin sähköisenä kyselynä perustajaosakkaille. Kyselytutkimuksen perusteella todettiin, että suurimmassa osassa rakennushankkeita rakennustyön tarkkailijaa ei ole valittu. Asuntokauppalaisissa todetaan, että rakennustyön tarkkailijalla täytyy olla tehtävän edellyttämä ammattipätevyys, mutta asuntokauppalaisissa pätevyyttä ei ole tarkemmin määritetty. Tutkimuksen vastanneet yrityksen edustajat pitivät rakennustyön tarkkailijan parhaimpina tutkintoina rakennusmestarin ja rakennusinsinöörin tutkintoja, sekä 5–10 vuoden työkokemusta rakennusalan eri tehtävistä.

---

Author	Marko Kyyrö	Year 2020
Subject	The role of a construction observer in a construction project	
Supervisors	Riku Hyttinen, DI, M.Sc. (Tech), Timo Torniainen, DI, (Hartela)	

---

**ABSTRACT**

The aim of the thesis was to find out whether a Construction observer is used in new housing production, and how much of the site the Construction Observer has inspected, and what experience there has been with the use of a construction observer. The construction observer is a trustee selected by the shareholders during the RS construction project. In addition, the aim of the work was to create a website and produce marketing and project material for the RMS-yhtiöt Oy. The material describes the role of a construction observer, containing information about the work tasks relevant to the role of a construction observer, and forms and instructions to be supplemented at work.

The thesis consists of three parts: the theoretical part, survey research, and the production of the company's productized material. The work introduces the Housing Act and official regulations, the selection process of a construction work observer, and the duties of a construction work observer. According to the survey results in most construction projects, no construction observer has been selected. The Housing Act states that an observer of construction work must have the professional qualifications required for the task, but the Housing Act does not specify the qualifications. The company's representatives who responded to the survey considered that a construction observer should have a Master's or civil engineer's degree as well as five to ten years of work experience in various positions in the construction industry.

**Keywords** Resident observer, stock buyer, construction observer

**Pages** 40 pages and appendices 4 pages

## Sisällys

1	Johdanto.....	1
2	Määrittelyt .....	2
3	Rakennustyön tarkkailija.....	4
3.1	Asuntokauppalaki .....	5
3.2	Rakennustyön tarkkailijan valinta .....	7
3.3	Rakennustyön tarkkailijan toimenpiteet.....	9
3.4	Rakentamisen viranomaisasiat.....	11
3.5	Rakentamisen ajallinen tarkkailu .....	13
3.6	Rakennusteknisen laadun tarkkailu.....	14
3.7	Rakentamisen taloudellinen tarkkailu.....	14
3.8	Rakentamisen dokumentoinnin tarkkailu .....	15
4	Kokemuksia rakennustyön tarkkailijan tehtävästä.....	15
4.1	Kyselytutkimuksen toteutus.....	16
4.2	Kyselytutkimuksen vastausten käsittely.....	18
4.2.1	Kyselytutkimuksen vastaajat .....	18
4.2.2	Kyselytutkimuksen vastausten käsittely.....	19
4.3	Kyselytutkimuksen tulosten pohdinta.....	23
5	Rakennustyön tarkkailijan markkinointi ja projektimateriaali .....	25
5.1	Mallikansiorakenne .....	27
5.2	Internetsivut .....	29
6	Pohdinta ja lopputulokset.....	35
6.1	Kyselytutkimuksen luotettavuus .....	37
6.2	Kehityskohteet ja jatkotutkimustarpeet .....	38

## Kuvat, taulukot ja kaavat

Kuva 1. Asuntokauppalaki ja rakennustyön tarkkailijan rooli.....	5
Kuva 2. Rakennustarkkailijan valintaprosessi. ....	9
Kuva 3. Rakennustyön tarkkailijan rooli rakennushankkeessa. ....	11
Kuva 4. Kyselynetti.com portaalin pääsivu. ....	17
Kuva 5. Kyselynetti.com portaalin kyselyjen lähetysoasio. ....	18
Kuva 6. Kuvio kertoo prosentteina asukastarkkailijan käytöstä. ....	19
Kuva 7. Kuvio kertoo prosentteina asukastarkkailijan käynneistä työmaalla. ....	21
Kuva 8. Kaavio kertoo vastaajien näkemyksen toivotusta koulutustaustasta. ....	21
Kuva 9. Markkinointiesite, sivu 1. ....	26
Kuva 10. Markkinointiesite, sivu 2. ....	27
Kuva 11. Sähköinen mallikansiorakenne yrityksen käyttöön. ....	29
Kuva 12. Sähköinen mallikansiorakenne asiakkaan käyttöön. ....	29
Kuva 13. Internet sivut, pääsivu.....	30
Kuva 14. Internet sivut, palvelut.....	32
Kuva 15. Internet sivut, yhteydenotto.....	33
Kuva 16. Internet sivut, työmaakäynnit.....	35

## Liitteet

Liite 1 Kyselytutkimuksen kysymykset

Liite 2 Markkinointimateriaali rakennusliikkeille ja osakkeenostajille

## 1 Johdanto

Tämä opinnäytetyö on tehty RMS-yhtiöt Oy:lle. RMS-yhtiöt Oy:n tavoitteena on laajentaa toimintaansa kattamaan rakennustyön tarkkailijatehtävät osaksi asuntorakennushankkeita. Yleisesti puhutaan asukastarkkailijan tehtävästä, mutta asuntokauppalaissa ja muissa rakennusalan julkaisuissa käytetään nimitystä rakennustyön tarkkailija. Yleisempi nimitys tarkkailijan tehtävästä on rakennustyön tarkkailija, joten tästä syystä tässä opinnäytetyössä käytetään jatkossa nimitystä rakennustyön tarkkailija asukastarkkailijan sijasta.

Edellisestä huolimatta tämän opinnäytetyön kyselytutkimuksessa käytetään termiä asukastarkkailija, joka on yhtä kuin rakennustyön tarkkailija. Kyselytutkimusta laadittaessa käytettiin opinnäytetyössä asukastarkkailija nimitystä, koska opinnäytetyön alkuperäinen nimi oli asukastarkkailija. Opinnäytetyön kirjoittamisen edetessä kuitenkin huomattiin, että yleisempi nimitys tutkittavalle tehtävälle on rakennustyön tarkkailija, jota myös asuntokauppalaki käyttää. Tästä syystä nimi vaihdettiin tässä opinnäytetyössä. (Asuntokauppalaki 843/1994. § 22.).

Tässä opinnäytetyössä keskitytään selvittämään rakennustyön tarkkailijan tehtäviä. Tarkastelu tehtiin tuotteistuksen näkökulmasta, ja keskityin selvittämään rakentajien tähänastisia kokemuksia, sekä toiveita ja vaatimuksia rakennustyön tarkkailijalle. Koska aiheesta ei ole tehty aikaisemmin opinnäytetöitä, eikä tieteellisiä tutkimuksia ole saatavilla, tämän tutkimuksen tietoperusta muodostuu perustajaosakkaalle tehtävästä kyselytutkimuksesta, sekä internetistä saatavilla olevista erilaisista lähteistä, joita ovat esimerkiksi erilaiset julkaisut, blogeista ja lehtiartikkeleista. Osakkeenostajien kokemuksia ei tässä opinnäytetyössä selvitetty, jotta opinnäytetyön rajaus pysyisi selkeänä ja hallittavana kokonaisuutena, eikä työstä tulisi liian laaja.

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, käytetäänkö rakennustyön tarkkailijaa uudisasuntotuotannossa ja kuinka suuressa osassa kohteesta rakennustyön tarkkailija on ollut valittuna, sekä millaisia kokemuksia rakennustyön tarkkailijan käytöstä on ollut. Lisäksi työn tavoitteena oli tehdä yritykselle rakennustyön tarkkailijan tehtävää kuvaava markkinointi- ja projektimateriaali, joka sisältää tarkkailijan roolin kannalta oleellista tietoa työtehtävistä, työssä täydennettäviä lomakkeita ja ohjeita, sekä luodaan internetsivut (rmsyhtiöt.fi).

Työn aikana tehdään myös mallikansio, johon varataan tilaa muiden rakennustyön tarkkailijan tehtävässä tarvittavien dokumenttien säilyttämiseen sekä käyttöön. Kansio toimii apuna käytännön työssä lomakkeiden muodossa sekä muistilistana rakennustyön tarkkailijan työssä suoritettavien tehtävien osalta. Rakennustyön tarkkailijan tehtäviin liittyvä dokumentaatio on kuvattu mallikansiossa.

## 2 Määrittelyt

Rakennustyön tarkkailija voidaan valita, jos kyseessä on RS-kohde. RS-kohde tarkoittaa, että kohde on kytketty rakentamisvaiheen suojajärjestelmään, joka suojaa asunnon ostajia. Tällöin perustajaosakkaalla on oltava kunnossa turva-asiat, vakuudet sekä suorituskyvyttömyysvakuutus. Näissä kohteissa asuntoja voidaan ennakkoon markkinoida ja myydä jo rakentamisvaiheessa. RS-kohteissa osakkeenostajilla on mahdollisuus asuntokauppalaan mukaisesti valita rakennustyön tarkkailija. RS-järjestelmä juontaa juurensa 1970-luvulle, jolloin se kehiteltiin pankkien kanssa osakkeenostajien suojaksi. RS-kohteita mainostetaan turvallisiksi kohteiksi hankkia uusi asunto. Asuntokauppalaan toisessa pykälässä määritellään, että RS-säännösten noudattaminen on pakollista, jos osakkeita aiotaan myydä ennen rakennusviranomaisen käyttöönottotarkastusta. RS-kohteissa turva-asiakirjat asuntokauppalaan mukaan on säilytettävä pankissa tai lääninhallituksessa. Myyjän tulee asettaa RS-kohteissa osakkeenostajan eduksi asuntokauppalaan edellyttämät vakuudet. RS-kohteissa velkojen yhteismäärää ei saa nostaa sen jälkeen, kun ensimmäinen osakekauppa on tehty. Mikäli asunnolla ei ole RS-suojaa, täytyy rakennushankkeen olla rakennusviranomaisten lopputarkastama ja hyväksymä ennen osakkeiden markkinointia ja myyntiä. (Palviainen, 2019, s. 13; Toimitus kuningaskuluttaja, 2005; Karjanlahti, 2005, s. 10)

RS-järjestelmän perustajaosakkaalta vaadittavat asiakirjat:

- osakeyhtiön perustamisasiakirja ja yhtiöjärjestys
- kaupparekisteriote
- selvitys yhtiön osakepääoman maksamisesta
- taloussuunnitelma
- luottojen tiedot
- tontin omistus- ja hallintaoikeuden selvitys

- kiinteistön rasite todistukset
- rakennuslupa
- rakennuspiirustukset
- urakkasopimukset
- rakennustapaselostus
- erikoistyötapaselostukset
- vakuutustodistukset (suorituskyvyttömyysvakuutus)

(Toimitus kuningaskuluttaja, 2005; Palviainen, 2019; Astikainen, 1992; Rudanko, 2020; Asuntokauppalaki 843/1994. § 20, § 22; Karjanlahti, 2005, s. 12)

Eri lähteistä muodostettiin tämän opinnäytetyön teoreettinen osuus rakennustyön tarkkailijan roolista ja tehtävistä. Lähteet, joista rakennustyön tarkkailijan rooli ja tehtävät johdettiin ovat: asuntokauppalaki, RT-kortiston talonrakennustyön työmaavalvojan tehtäväluettelo, uuden asunnon kauppa – ostajan opas. RT-kortiston talonrakennustyön työmaavalvojan tehtäväluettelossa on kuvattu työmaavalvojan tehtävät, joista lähteiden perusteella rakennustyön tarkkailijan tehtäviin otettiin alla kuvatusta seitsemästä tehtävästä rakentamisen ajallinen, rakennusteknisen laadun, rakentamisen taloudellisen tarkkailun ja rakentamisen dokumentoinnin.

Tämän opinnäytetyön teoreettinen sisältö muodostuu seuraavista seitsemästä rakennustyön tarkkailijan osa-alueesta, joissa kuvataan niin valintaa, toimenpiteitä kuin tehtäviä:

- rakennustyön tarkkailijan valinta
- rakennustyön tarkkailijan toimenpiteet
- rakentamisen viranomaisasiat
- rakentamisen ajallinen tarkkailu
- rakennustekninen laadun tarkkailu
- rakentamisen taloudellinen tarkkailu
- rakentamisen dokumentoinnin tarkkailu

(Asuntokauppalaki 843/1994. § 22; Kemppainen, 2019; Rakennusteollisuus, 2020; Palviainen, 2019; RTS 19:41, 2019)

Yllä mainitut rakennustyön tarkkailijan roolit ja työtehtävät muodostavat tämän lopputyön teoreettisen osan, jota täydennettiin perustajaosakkaille tehtävällä kyselytutkimuksella. Tässä lopputyössä avattiin rakennustyön tarkkailijan tehtävän jokaista osa-aluetta sekä tehtäväkokonaisuutta. Lisäksi niitä tarkasteltiin käytännön työtehtävien näkökulmasta.

Tässä opinnäytetyössä luotiin myös alla olevat materiaalit toimeksiantajayrityksen tavoitteiden mukaisesti:

- mainosmateriaali rakennusliikkeille
- sopimus pohja
- osakkeenostajien kokouksen pöytäkirjapohja
- tiedotuspohja osakkeenostajille
- tiedotuspohja kolmansille osapuolille
- raporttipohja työmaakäynneille
- mallikansio
- hinnoittelupohja

### **3 Rakennustyön tarkkailija**

Tässä luvussa käsitellään rakennustyön tarkkailijalta edellytettäviä vaatimuksia liittyen niin tarkkailijan valintaan kuin tarkkailijan rooliin vaikuttavista seikoista. Ensimmäiseksi selvitettiin mitä asuntokauppalaissa on kirjattu rakennustyön tarkkailijan tehtävistä, koska rakennustyön tarkkailijan tehtävä perustuu lainsäädäntöön.

Rakennustyön tarkkailijan rooli ja tehtävät voidaan jaotella seitsemän pääotsikon alle, kuten luvussa kaksi todetaan seuraavasti:

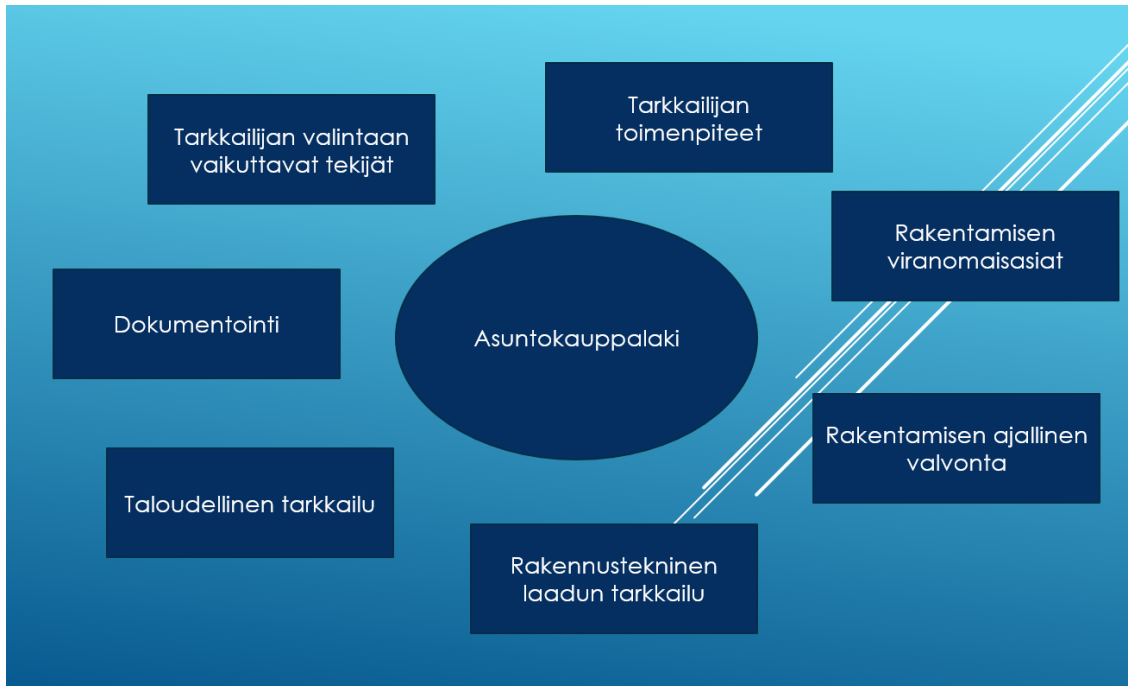
- rakennustyön tarkkailijan valinta
- rakennustyön tarkkailijan toimenpiteet
- rakentamisen viranomaisasiat
- rakentamisen ajallinen tarkkailu
- rakennustekninen laadun tarkkailu
- rakentamisen taloudellinen tarkkailu

- rakentamisen dokumentoinnin tarkkailu

(Asuntokauppalaki 843/1994. § 22; Kemppainen, 2019; Palviainen, 2019; RTS 19:41, 2019)

Kuvassa yksi on esitettyä rakennustyön tarkkailijan tehtävät.

Kuva 1. Asuntokauppalaki ja rakennustyön tarkkailijan rooli.



### 3.1 Asuntokauppalaki

Asunto-osakkeiden kaupasta säädetään asuntokauppalaisissa ja tarkemmin sen 2. luvussa. Kyseessä on kuluttajaa suojaava laki, jonka mukaan kuluttajalla on uuden asunnon kaupassa vähintään lain määrittelemät oikeudet, eikä niistä voida muuta sopia.

Asuntokauppalaisissa on ns. RS-suojasäännösten (lain 2. luku) lisäksi määräykset mm.

- osakkeenostajien oikeudesta valita rakennustyön tarkkailija
- vuositarkastusten järjestämisestä
- myyjän vastuu uuden asunnon kauppaa koskevissa virhetilanteissa

Asuntokauppalaki 20 §:ssä (23.09.1994) on kirjattu rakennustyön tarkkailijan valinnasta seuraavaa:

” Osakeyhtiön hallituksen on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäosasta yhtiön asuntoja on tehty luovutussopimukset.

Osakkeenostajien kokous kutsutaan koolle kullekin ostajalle lähetetyllä kirjatulla kirjeellä tai muuten todisteellisesti. Ostajien kokouksessa kuhunkin huoneistoon oikeuttavat osakkeet tuottavat yhden äänen.

Jollei edellä tarkoitettua osakkeenostajien kokousta ole kutsuttu säädetyssä järjestyksessä koolle, lääninhallituksen tulee yhtiön hallituksen jäsenen, tilintarkastajan, osakkeenomistajan tai osakkeenostajan hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella.” (Asuntokauppalaki 843/1994. § 20.).

Asuntokauppalaki 22 §:ssä (23.09.1994) on kirjattu rakennustyön tarkkailijasta seuraavaa:

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

Tarkkailijalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys eikä hän saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Tarkkailijalla on oikeus saada osakeyhtiöltä ja perustajaosakkaalta sellaiset tiedot, jotka tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi, sekä päästä rakennuskohteeseen.” (Asuntokauppalaki 843/1994. § 22.).

Asuntokauppalaki 23 §:ssä (23.09.1994) on kirjattu uuden hallituksen valitseminen ja välitilin päätös. Rakennushankkeen valmistuttua ja lupaviranomaisen tehtyä käyttöönottotarkastus on yhtiön hallituksen velvollisuus kutsua koolle yhtiökokous, jossa tapahtuu hallinnan luovutus.

Asuntokauppalain 23 §:n osalta määrätään seuraavaa:

”Kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt osakeyhtiön rakennukset käyttöön otettaviksi, yhtiön hallituksen on ilman aiheetonta viivytystä kutsuttava koolle yhtiökokous, jonne on

kutsuttava myös kaikki osakkeenostajat. Koolle kutsumisessa noudatetaan muutoin, mitä asunto-osakeyhtiölaissa säädetään. Yhtiökokouksessa on:

1. esitettävä yhtiön välitilinpäätös ja selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta sekä tilintarkastajien lausunnot niistä;
2. annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta; sekä
3. valittava yhtiölle hallitus ja tilintarkastajat jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Hallituksen vaalissa käyttää osakkeenomistajalle kuuluvaa äänivaltaa perustajaosakkaan luovuttaman osakkeen osalta osakkeenostaja.” (Asuntokauppalaki 843/1994. § 23.).

### **3.2 Rakennustyön tarkkailijan valinta**

Rakennustyön tarkkailijan valintaprosessia pidetään hankalana, sillä tarkkailija voi valita vain osakkeenostajien kokouksessa, joka tulee pidettäväksi vasta siinä vaiheessa kun 25 % osakkeista on myyty. Niinpä ne osakkaat, jotka ovat tässä 25 %:n joukossa, ovatkin merkittävässä asemassa päättämässä asetetaanko rakennustyön tarkkailija vai ei. Jotta osakkeenomistajat osaisivat hyödyntää tätä mahdollisuutta, pitäisi heillä olla riittävän hyvät tiedot omista oikeuksista ja mahdollisuuksista valita rakennustyön tarkkailija. Osakkeenostajat eivät juuri ole järjestäytyneet millään tavalla ennen osakkeenostajien kokousta, mistä syytä kokous voi mennä perustajaosakkaan eli rakentajan esityksen ja mahdollisten toiveiden mukaisesti. Usein käy niin, että perustajaosakkaan ehdotuksesta päädytään siihen, että ehdotetaan käytettäväksi vain perustajaosakkaan omaa valvojaa. Tämä johtaa siihen, että uusi asunto-osakeyhtiö saa olla maksajana perustajaosakkaan omasta valvonnasta ja tästä seuraa myös ristiriita siitä, kuinka innokkaasti kyseinen valvoja puuttuu oman työnantajansa työsuorituksiin. (Kempainen, 2019; Karjanlahti, 2005, s. 29).

Kuten aikaisemmin jo totesimme, osakkeenostajat eli osakkaat valitsevat tarkkailijan osakkeenostajien kokouksessa. Rakennuslaissa rakennustyön tarkkailijan tehtävää hoitavalta henkilöltä vaaditaan tehtävän edellyttämää ammattipätevyyttä, eikä hän saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Rakennustyön tarkkailijan valinta ei ole helppoa, tarkkailijan täytyy olla puolueeton henkilö, joka ei saa olla riippuvuus suhteessa perustajaosakkaaseen. Osakkeenostajien täytyy miettiä minkä alan osaa ja

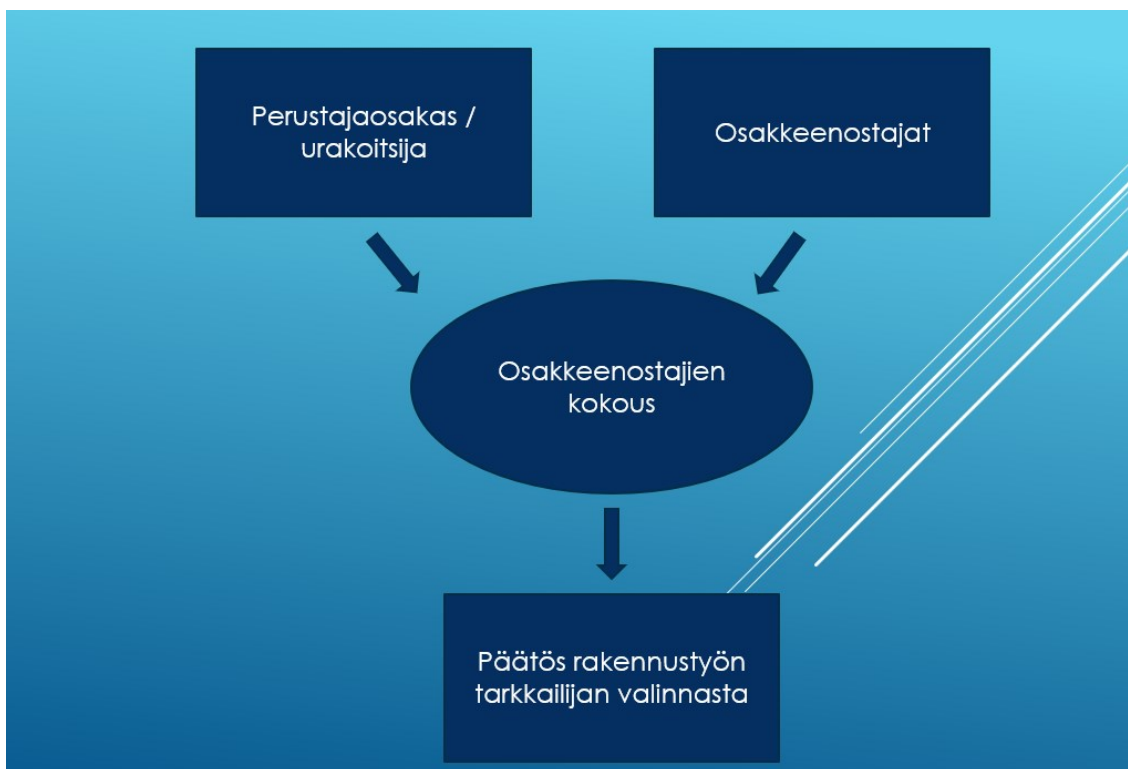
rakennustyön tarkkailija voisi olla? Tehtävään hyvin soveltuvia henkilöitä voisi olla tekniikan alan asiantuntija, joka on suunnitellut asuinrakennuskohteita, on toiminut asuntorakennushankkeen työmaatehtävissä ja on pitkä työkokemus, myös työmaavalvojan tehtävissä toimineet henkilöt voisivat olla sopivia tarkkailijan tehtävään. Jos asuntorakentamisessa käytettäisiin rakennustyön tarkkailijoita, niin osakkeenostajilla olisi parempi turva siitä, että rakentaminen ei poikkea suunnitellusta, rakennushanke on toteutettu hyvää rakennustapaa noudattaen, materiaalit ovat sopimuksen mukaisia ja hanke etenee aikataulussa. Rakennushankkeen valmistuttua tulee pitää takuutarkastuksia ja voisi olla hyvä, että taloyhtiö käyttäisi puolueetonta teknistä asiantuntijaa. Asiantuntija voisi olla jo aiemmin taloon tutustunut henkilö, vaikka rakennustyön tarkkailijan roolissa toiminut henkilö. Jotkut rakennusliikkeet ovat ilmoittaneet suoraan myyntipapereissa, ettei rakennustyön tarkkailijaa ole asetettu. Osakkeenostajien täytyy olla valveutuneita ja tietoisia rakennustyön tarkkailijan valintaan liittyvistä oikeuksistaan ja heidän kannattaisi valmistautua osakkeenostajien kokoukseen, joka pidetään kun 25 % osakkeista on myyty. Haasteena tässä on, että osakkeenostajat eivät ole järjestäytyneitä ja eivät tiedä toisistaan, he ovat monesti ensiasunnon osakkeenostajia, joten kokemusta uudisasunnon oston suhteen ei ole. Heillä ei ole myöskään ole tarpeeksi tietoa rakennustyön tarkkailijan valintaan liittyvistä hyödyistä tai haitoista. Sijoittaja osakkeenostajilla on enemmän kokemusta ja osaamista rakennustyön tarkkailijan valintaan liittyvistä asioista, mutta he saattavat nähdä rakennustarkkailijan valinnan ylimääräisenä kustannuseränä hankkeessa. (Kemppainen, 2019; Asuntokauppalaki 843/1994. § 22.).

Tarkkailijan tehtävänä on seurata rakentamisaikataulun, työtapojen ja käytettyjen materiaalien asianmukaisuutta ja sitä, että rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Tarkkailija voi neuvotella rakennustyön suorittajan tai tämän edustajan kanssa ja tehdä tarpeelliseksi katsomansa huomautukset ja ehdotukset. Rakennustyön tarkkailija tiedottaa havainnoistaan tarvittaessa osakkeenostajille esimerkiksi kirjallisesti tai kutsumalla osakkeenostajat koolle. Osakkeenostajat päättävät, antavatko tarkkailijan tekemät havainnot tai huomautukset aihetta toimenpiteisiin. Valittaessa rakennustyön tarkkailija, palkkio ja muut hänen työstään aiheutuneet kustannukset kuuluvat asuntokauppalain mukaan asunto-osaakeyhtiön maksettavaksi riippumatta siitä, onko ne huomioitu yhtiön taloussuunnitelmassa. Rakennustyön tarkkailijan palkkio jaetaan kaikkien osakkeenostajien kesken vastikeperusteisesti. Maksuvelvollisuuteen ei vaikuta onko itse ollut valitsemassa rakennustyön tarkkailijaa vai ei. (Palviainen, 2019)

Osakkeenostajien kannattaa luetuttaa viimeistään ns. luovutusmapin materiaali asiantuntijalla, jotta tulee varmistettua, että kaikki dokumentaatio on olemassa ja dokumentit on päivitetty vastaamaan luovutushetken tilannetta, kaikki tarkastukset, huolto- ja käyttöohjeet on tehty ja työ vastaa suunnitelmia. Rakennusliikkeet saattavat luovuttaa joltain osin keskeneräisiä uudiskohteita, jotka isännöitsijä on voinut vastaanottaa, vaikka osa töistä on vielä tekemättä. Tähän voi olla monia syitä, mutta osa isännöitsijöistä saattaa olla jopa suorassa kytkyssä perustajaosakkaaseen. (Kemppainen, 2019; Palviainen, 2019; Rakennusteollisuus, 2020)

Kuvassa kaksi esitetään rakennustyön tarkkailijan valintaprosessi.

Kuva 2. Rakennustarkkailijan valintaprosessi.



### 3.3 Rakennustyön tarkkailijan toimenpiteet

Asuntokauppalaki tarjoaa osakkeenostajille mahdollisuuden valita edustajakseen rakennustyön tarkkailijan. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että se poistaisi vastuun rakennushankkeen rakentajalta. Rakentajalla täytyy edelleen olla vaadittava henkilökunta voidakseen toteuttaa rakentamisen

sopimuksen mukaisesti sekä hyvää rakennustapaa noudattaen. Rakennustyön tarkkailijan valitsemisella tavoitellaan rakennusvirheiden vähentämistä, ostajille tiedon välittämistä, laadun- ja työtapojen tarkkailua, materiaalien käytön tarkkailua, sekä rakentamisen aikataulussa pysymistä. Parhaimmassa tapauksessa rakennustyön tarkkailija huomaakin rakennusvirheet rakennusprojektin edetessä työmaalla, ja keskusteltuaan rakentajan kanssa päästään tilanteeseen, jossa virheet saadaan korjattua etukäteen ennen rakennuksen virallista valmistumista. Tällä voidaan vähentää takuukorjausten tarvetta sekä vaikuttaa siihen, että takuukorjauksiin kuluu vähemmän aikaa ja rahaa talon valmistumisen jälkeen. (Rakennusteollisuus, 2020; Kempainen, 2019).

Rakennustyön tarkkailija seuraa:

- rakentamisen laatua
- työtapojen asianmukaisuutta
- materiaalien ja lopputuloksen asianmukaisuutta
- rakennuksen valmistumista sopimuksen mukaisesti

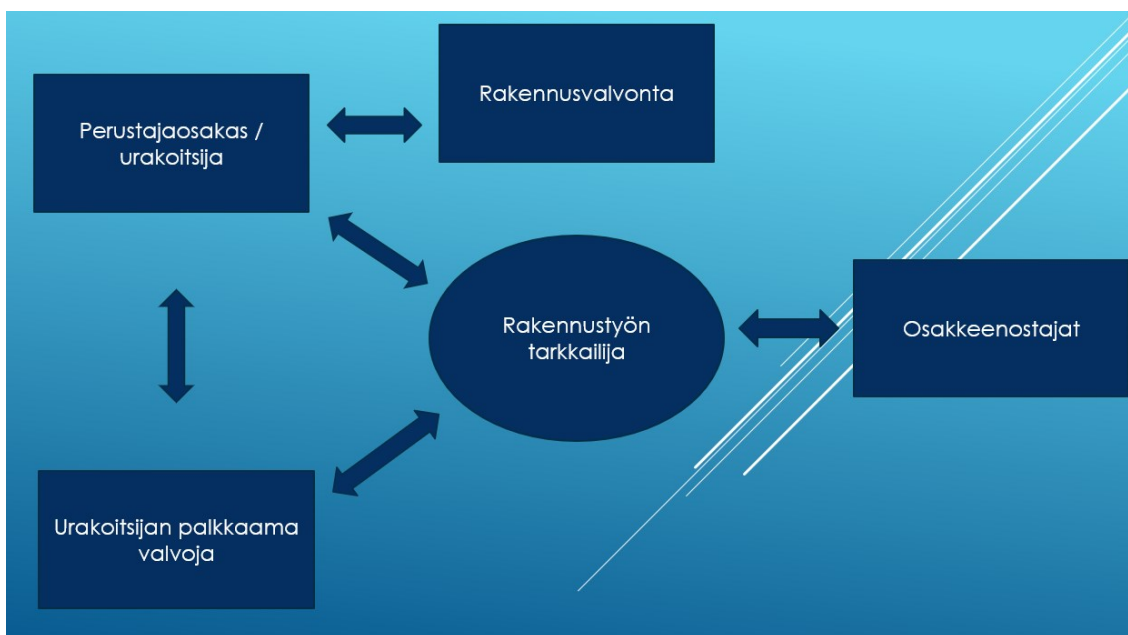
Huomioitavaa on, että tarkkailija ei ole kohteen valvoja, eikä hänellä ole siten määräysvaltaa rakentajaan, asunnon myyjään tai osakkeenostajia kohtaan. Hän ei voi tehdä asemansa perusteella yhtiötä tai yksittäisiä osakkeenostajia koskevia ja sitovia päätöksiä. Myyjän vastuisiin rakennustyön tarkkailijan valinta tai valitsematta jättäminen eivät vaikuta. Rakennustyön tarkkailijan toimikausi kestää yleensä rakentamisvaiheen loppuun eli siihen saakka, kun rakennushankkeen virallinen rakennusvalvonnan suorittama käyttöönotto on tehty. Käyttöönoton ja hallinnan luovutuksen välinen ajanjakso ei automaattisesti kuulu sopimukseen, mutta tästä voidaan sopia erikseen. Asunto-osakeyhtiön hallinta luovutetaan osakkeen omistajille, kun uusi asunto-osakeyhtiön hallitus on valittu. Tästä käytetään nimitystä hallinnan luovutus, jolloin perustajaosakas luovuttaa kohteen hallinnan osakkeen ostajille eli osakkeen omistajille. (Palviainen, 2019; Rakennusteollisuus, 2020)

Rakennustyön tarkkailijan tehtävään kuuluvat työmaan tarkkailukäynnit, rakennustyön edistymisen seuranta, sekä toteutuksen vertaaminen hankkeen suunnitelmiin ja rakentamista koskeviin määräyksiin. Rakennustyön tarkkailija voi tarvittaessa osallistua myös työmaakokouksiin, joissa hän valvoo osakkeenostajien etua. Rakennustyön tarkkailijan tehtävänä on seurata

rakentamisaikataulun pitävyyttä, työtapojen ja käytettyjen materiaalien asianmukaisuutta sekä sitä, että rakennushanke valmistuu kokonaisuudessaan suunnitellussa aikataulussa. Rakennustyön tarkkailija voi tarvittaessa neuvotella rakentajan tai tämän edustajan kanssa, ja tehdä tarpeelliseksi katsomiaan huomautuksia sekä korjausehdotuksia. Rakennustyön tarkkailija tiedottaa tarpeelliseksi katsomistaan havainnoista osakkeenostajille ja osakkeenostajat päättävät siitä antavatko tarkkailijan havainnot tai huomautukset aihetta toimenpiteisiin. Osakkeenostajien kannalta on tärkeää, että rakennustyön tarkkailija on ostajien valitsema ja hän on täysin rakennusliikkeestä riippumaton henkilö. (Rakennusteollisuus, 2020; Palviainen, 2019)

Kuvassa kolme on esitetty rakennustyön tarkkailijan kontaktit.

Kuva 3. Rakennustyön tarkkailijan rooli rakennushankkeessa.



### 3.4 Rakentamisen viranomaisasiat

Rakennushankkeen viranomaisasioihin kuluvat keskeisinä rakennuslupa sekä rakentamisen valvonta. Lisäksi kaavamääräykset ohjaavat rakentamista ja vaikuttavat suunnitteluun sekä toteutukseen. Ne ohjaavat rakennushankkeen toteuttajien toimintaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvä henkilö tai yritys on aina kokonaisvastuussa rakennushankkeesta, vaikka ei itse

osallistuisikaan käytännön tekemiseen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 § 119).

Rakennuslupa on pakollinen ja se vaaditaan aina uusien rakennusten rakentamisen aloittamisessa, sekä suurempien peruskorjausten tekemisessä. Rakennuslupa on voimassa vain tietyn määräajan, yleensä 5 vuotta, jolloin rakennushanke pitää saada päätökseen viimeistään tämän ajan kuluessa.

Jos rakentaminen ylittää luvan voimassaoloajan, niin luvalla on haettava jatkoaikaa.

Rakennusluvasta myöntää kunnan tai kaupungin rakennuslupaviranomainen. Pienemmissä rakennushankkeissa luvan voi myöntää myös lupavalmisteliija, mutta suuremmat hankkeet käsitellään rakennuslautakunnassa. Huomioitavaa on, että lisäksi jokaisella kunnalla on omat rakentamismääräyksensä, joihin rakennushankkeeseen ryhtyvän kannattaa tutustua huolellisesti.

Lisäksi on huomioitava, että rakennuslupa on voimassa vasta silloin, kun se on lainvoimainen.

Rakennushankkeella täytyy olla nimettynä vastaava mestari ja isommissa hankkeissa myös valvoja.

Rakennushankkeen valvonta alkaa, kun rakennuslupa on myönnetty ja päättyy vasta

lopputarkastuksen hyväksymisen jälkeen. Tarkastuksien tarkoituksena on varmistaa, että rakentaminen toteutetaan tehtyjen suunnitelmien sekä myönnetyn rakennusluvassa mukaisesti.

Tarkastusten määrä riippuu kohteen laajuudesta ja kunnan tai kaupungin rakennusvalvonnan käytännöistä.

Rakennusluvassa on kerrottu vaadittavat katselmukset, joita tyypillisesti ovat:

- pohjakatselmus
- sijaintikatselmus
- rakennekatselmus
- hormikatselmus
- käyttöönottokatselmus
- loppukatselmus

Rakentamisen vaatimuksia ja määräyksiä on tarkemmin kuvattu maankäyttö- ja rakennuslaissa.

Lisäksi kunnan tai kaupungin rakennusjärjestys ohjaa rakentamista, ja rakennusjärjestys voi olla erilainen myös kunnan tai kaupungin eri alueilla. Kunnan tai kaupungin rakennusjärjestyksessä sopeutetaan kunkin alueen rakentamista alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin, jossa otetaan huomioon alueen lähiympäristö sekä historialliset näkökohdat. Kunnan tai kaupungin rakennusjärjestyksessä voidaan ottaa kantaa mm. rakennuksen sijoitteluun ja sijantiin, korkeusasemaan, hule- ja perusvesien kuivatukseen, tonttien pysäköinti järjestelyihin,

pelastusteiden ja nostopaikkojen sijaintiin sekä merkintään, aitoihin ja istutuksiin, kattokaltevuuteen, rakennuksen ulkoväriytykseen tai rakennusmateriaaliin, rakennustehokkuuteen, rakennuksen käyttöikään sekä moniin muihin rakentamiseen liittyviin seikkoihin. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 § 14; Espoon kaupunki, 2012)

Rakennustyön tarkkailijalla on oikeus päästä työmaalle ja saada nähtäväkseen seuraavat viranomaisdokumentit:

- urakkasopimus
- piirustukset
- rakennuslupa
- rakennustyöselitykset
- tarkastusasiakirjat
- muut rakennushakkeeseen liittyvät dokumentit
- osallistua työmaakokouksiin

Lisäksi hänellä on oikeus saada osakeyhtiöltä sekä perustajaosakkaalta nähtäväkseen kaikki tarvittavat dokumentit ja tiedot, joita tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi. (Palviainen, 2019; Kempainen, 2019)

### **3.5 Rakentamisen ajallinen tarkkailu**

Rakennustyön tarkkailijan tulee seurata rakennusurakan ajallista toteutusta, sekä saattaa osakkeenostajien tietoon eteneekö rakennushanke suunnitellun aikataulun mukaisesti. Ajallinen tarkkailu voi sisältää myös eri työvaiheiden seurantaan siten, että työsuoritukset tulevat tehdyksi oikea aikaisesti. Tavoitteena on seurata, että rakennushanke valmistuu suunnitellun aikataulun ja kustannusten mukaisesti. Jos rakennustyön tarkkailija huomaa rakennushankkeen aikataulussa puutteita, tulee hänen keskustella rakentajan edustajan kanssa tilanteesta, ja tiedottaa tarvittaessa myös osakkeenostajia. Ajallisen rakentamisaikataulun tarkkailun tarkoituksena on varmistaa, että rakennustyöt etenevät sovitussa aikataulussa, ja rakentamisen eri vaiheet sekä koko rakennusprojekti valmistuvat sovittuna aikana, jolloin ylimääräisiltä kustannuksilta säästyttäisiin. (Palviainen, 2019; RTS 19:41, 2019)

### 3.6 Rakennusteknisen laadun tarkkailu

Rakennusteknisten laadullisella tarkkailulla varmistetaan, että rakentaminen suoritetaan suunnitelmien mukaisesti ja noudattaen hyvää rakennustapaa. Tällä varmistetaan, että työn tulos vastaa teknisesti sekä laadullisesti laadittua rakennussopimusta ja rakennusmateriaalit ovat suunnitelmien mukaisia, eri työvaiheiden työjärjestys on oikea ja sovitusta malliasennuksista sekä työvaiheista on mallityökatselmukset tehty ennen varsinaista työn aloittamista.

Rakennusteknisten laadun tarkkailussa rakennustyön tarkkailijalta vaaditaan monipuolista teknistä osaamista, jotta hän pystyy kiinnittämään huomiota laaja alaisesti rakentamisen rakennustekniseen laatuun. Tarkkailijan tulisi kiinnittää huomiota esimerkiksi käytettyjen materiaalien laatuun sekä materiaalien säilytykseen työmaalla, valittuihin tai käytettyihin työtekniisiin ratkaisuihin ja oikea-aikaiseen toteutukseen. Työmaan siisteyden perusteella voi pitkälti arvioida, miten asioita työmaalla hoidetaan ja kuinka laadukasta rakentajan toiminta on. Tarkkailijalla tulisi olla myös LVISA-asioiden (lämpö, vesi, ilmastointi, sähkö, automaatio) asioiden asiantuntemusta, sillä nykyään rakennusten rakentamisessa sekä rakennuksissa käytetään paljon automaatioteknisiä ratkaisuja. Tästä tarpeesta seuraa se, että yhden henkilön on lähes mahdotonta osata riittävän laaja-alaisesti kaikki rakennusteknisiä asioita syvällisesti, ja olisikin viisasta palkata erikseen LVISA- asiantuntija tarkkailemaan näitä talotekniikkaa koskevia asioita. (Palviainen, 2019)

### 3.7 Rakentamisen taloudellinen tarkkailu

Taloudellisella tarkkailulla varmistetaan, että työt tehdään suunnitellun budjetin mukaisesti ja lisäksi muutostöistä sovitaan etukäteen ja erikseen. Rakennustyön tarkkailijan tehtävänä on seurata rakennushankkeen kokonaiskustannusten pitävyyttä sekä sovittuja lisä- ja muutostöiden kustannuksia. Hänen tehtävänä on puuttua niihin kustannuksiin, joita hän ei pidä aiheellisena, sekä tuoda ne tarvittaessa tiedoksi osakkeenostajille. Rakennustyön tarkkailijan tulee seurata, että ylimääräisiä kuluja ei asunto-osakeyhtiön maksettavaksi myöhemmin tule. Osakkeenostajille ei pitäisi syntyä ylimääräisiä kuluja, vaan kaikki rakentamiseen liittyvät kulut ja kustannukset tulee sisältyä osakkeen myyntihintaan. Tarkkailijan täytyy lopuksi myös varmistaa, että rakentamissopimuksessa sovitut tehtävät on tehty asianmukaisesti ennen luovutusta. (Palviainen, 2019)

### 3.8 Rakentamisen dokumentoinnin tarkkailu

Rakennushanke käsittää paljon erilaisia rakentamiseen liittyviä dokumentteja, joita tulee täyttää työmaan edetessä. Hyvällä dokumentoinnilla varmistetaan, että työt on tehty sovitusti, sovitun aikataulun mukaisesti sekä rakennustapa on laadukasta.

Työmaan aikaisia dokumentteja ovat mm.

- rakennuslupa-asiakirjat
- työmaapäiväkirja
- tarkastusasiakirjat
- työmaakokouksien pöytäkirjat
- mallityökatselmusten pöytäkirjat
- työmaan turvallisuus asiakirjat
- erikoistyo-suunnitelmat
- TR-mittaukset
- työmaan perehdytys asiakirjat
- tilaus- ja sopimusasiakirjat
- urakkasopimukset
- käyttö- ja huolto-ohjeet

Myös edellä mainittu rakennusajan dokumentaatio täytyy olla luovutushetkellä kokonaisuudessaan valmiina ja vastata aikataulullisesti tehtyjä ja suoritettuja toimenpiteitä. (RTS 19:41, 2019)

## 4 Kokemuksia rakennustyön tarkkailijan tehtävästä

Opinnäytetyössä haluttiin selvittää teorian lisäksi kyselytutkimuksella perustajaosakkaan näkemystä rakennustyön tarkkailijan käytöstä, valinnasta, tarvittavasta ammattitaidosta ja työkokemuksesta, sekä mitä hyötyjä tai haittoja rakennustyön tarkkailijan valinnassa nähdään. Kyselytutkimuksen avulla haluttiin saada todellista tietopohjaa perustajaosakkaiden näkökulmasta.

## 4.1 Kyselytutkimuksen toteutus

Haastattelut toteutettiin sähköisellä kyselylomakkeella. Kyselyn toteutuksessa käytettiin kyselynetti.com- palvelua, jolla luotiin sähköinen kyselylomake (Liite 1). Tämän sähköisen kyselylomakkeen lähetettiin kohdennetusti niille yrityksille, joita pidin tunnetuimpina rakennusalan yrityksinä asuntotuotannossa. Valinta perustui omaan näkemykseeni Suomen keskeisimmistä uudisasuntotuotannon toimijoista. Soitin yritysten asuntotuotannosta vastaaville henkilöille, joista osan tunsin itse tai puhelinvaihteen kautta pyytämällä aiesin nimen, ja osan selvitin yrityksen WWW-sivujen sekä osan yrityksen asuntotuotannosta vastaavan henkilön nimeä ja puhelinnumeroa. Tämän jälkeen soitin henkilölle ja kysyin, voisivatko he vastata tähän kyselyyn, ja olisiko yrityksessä muita henkilöitä, jotka voisivat myös vastata kyselyyn. Kyselyn lähetettiin noin 2–6 henkilölle per yritys.

Kyselyssä oli monivalintakysymyksiä kolme kappaletta ja avoimia kysymyksiä niin ikään kolme kappaletta. Lopuksi kysyttiin vastaajan sähköpostiosoite, jotta vastaajien vastaukset pystyttiin yksilöimään.

Kysely lähetettiin kahdelletoista uudisasuntotuotantoa toteuttavalle yritykselle ja yhteensä 43 henkilölle. Lisäksi ohjeistin, että lomakkeen voi jatkolähetellä yrityksessä vapaasti myös eteenpäin kaikille niille henkilöille, jotka ovat asuntotuotannossa mukana ja haluavat vastata kyselyyn.

Kysely lähetettiin seuraaviin RS-asuntotuotantoa toteuttaviin yrityksiin:

- Hartela
- Jatke
- Lehto
- Lujatalo
- NCC
- Pallasrakennus
- Peab
- Pohjolarakennus
- Skanska
- SRV

- TH2
- YIT

Kyselytutkimuksen toteutin sähköisenä kyselynä kyselynetti.com-portaalin kautta 2.11.2020–20.11.2020 välisenä aikana. Valitsin kyselynetti.com-palvelun, koska sovellus oli helppokäyttöinen, vastauksista sain tulokset sähköisesti ja kyselytulokset pystyin siirtämään MS Office Excel-ohjelmaan jatkokäsittelyä varten. Kyselyportaalin kautta tuloksista sain suoraan graafiset esitykset. Portaalista oli myös helppo lähettää kyselyt vastaajille, sekä laittaa muistutus viestit, mikäli vastaaja ei ollut vielä vastannut kyselyyn.

Kyselytutkimuksen kysymykset valitsin siten, että saataisiin vastaukset seuraaviin kysymyksiini:

- kuinka monessa prosentissa hankkeista on käytetty rakennustyön tarkkailijaa
- miten tärkeänä yritykset ovat nähneet rakennustyön tarkkailijan roolin rakennus hankkeissa
- kuinka usein rakennustyön tarkkailijan pitäisi käydä työmaalla
- millainen koulutus ja työkokemus rakennustyön tarkkailijalla pitäisi olla
- mitä hyötyä tai haittaa tarkkailijasta on ollut rakennushankkeissa

Kuvissa neljä ja viisi on esitetty kyselytutkimuksen pääikkuna ja kyselytutkimuksen lähetyksessä käytetty sähköpostiviesti.

Kuva 4. Kyselynetti.com portaalin pääsivu.

The screenshot shows the Kyselynetti.com portal interface. At the top, there is a navigation bar with the following items: 'Kyselytutkimukset', 'Oma tili', 'Tuotteet & Hinnasto', and '+ Luo uusi kysely'. On the right side of the navigation bar, it says 'Student Tili, Customer ID 2036858' and 'Kirjaudu ulos (marko.kyyro@student.hamk.fi)'. Below the navigation bar, there is a secondary bar with 'kaikki kyselytutkimukset', 'Muokkaa kyselyä', 'Ulkoasu', 'Asetukset', 'Sähköpostijakelu', 'Arviointi (16 osallistujaa)', and a dropdown menu for 'Asukastarkkailijan rooli ... »'. The main content area is titled 'Muokkaa kyselyä' and has a 'PDF' button. Below this, there is a section for the survey status: 'Tila: aktiivinen | keskeytetty | suljettu'. There are buttons for 'Avaa esikatselu' and 'Muokkaa kyselyä »'. Underneath, there is a section for the survey link: 'Linkkisi kyselyyn:' followed by a text input field containing 'https://www.kyselynetti.com/s/asukastarkkailija' and a 'muuta' button.

Kuva 5. Kyselynetti.com portaalin kyselyjen lähetysoasio.

1. Luo viesti » 2. Vastanottajat » 3. Lähetä viestit

**Luo viesti** + Kirjoita uusi viesti

Aihe

Marko Kyyrö / HAMK / kyselytutkimus: Asukastarkkailijan rooli rakennushankkeessa

Viesti

Hei,  
 Olen opiskelemissa HAMK rakennusinsinööriksi ja olen tekemässä opinnäytetyötä.  
 Opinnäytetyön aihe: Asukastarkkailijan rooli rakennushankkeessa  
 Kysely tehdään rakennusliiketoimialle, joilla on asuntotuotantoa.

Toivoisin, että Teillä olisi aikaa täyttää kysely !  
 Kyselyn täyttäminen vie aikaa vain 5 min.

Kyselytutkimuksesta saan tutkimukselle todellista tietoperustaa, koska aiheesta ei ole aikaisempaa tutkimustietoa.

Linkki kyselyyn: [KYSELYLINKKI] <https://www.kyselynetti.com/s/asukastarkkailija>

VOIT JAKAA TÄTÄ KYSELYÄ vapaasti omissa organisaatiossasi eteenpäin !

Avainsana [KYSELYLINKKI] korvataan automaattisesti kyselyyn johtavalla linkillä. Avainsana [KYSELYLINKKI] (hakasulkeineen) on sisällytettävä viestiin. Huomaathan, että [KYSELYLINKKI] on erotettava sita ympäröivästä tekstistä välilyönnejä käyttäen.

"Peruutusviestin" kieli: Suomi ▼

Tallenna viesti kumoa muutokset poista (x)

## 4.2 Kyselytutkimuksen vastausten käsittely

### 4.2.1 Kyselytutkimuksen vastaajat

Kyselytutkimuksen lähetin 43 henkilölle ja vastauksia saatiin 18 henkilöltä. Vastausprosentti oli 41,9 %. Kyselytutkimuksen vastaanottajamäärä oli kuitenkin haasteellista todentaa, koska kyselytutkimuksen lähetettiin 43 henkilölle ja tarkkaan ei ole tiedossa, kuinka monelle henkilölle kyselytutkimus on jatkolähetetty. Näin kokonaisvastaajamäärä ei valitettavasti tule olemaan yksiselitteinen. Kyselytutkimuksen tuloksista nähdään, että vastaajista kymmenen on niitä henkilöitä, joille olen lähettänyt kyselytutkimuksen suoraan, ja kahdeksan vastaajaa on niitä, joille kyselytutkimus on jatkolähetetty. Tämä tekee vastaajamääräksi yhteensä 18 vastaajaa.

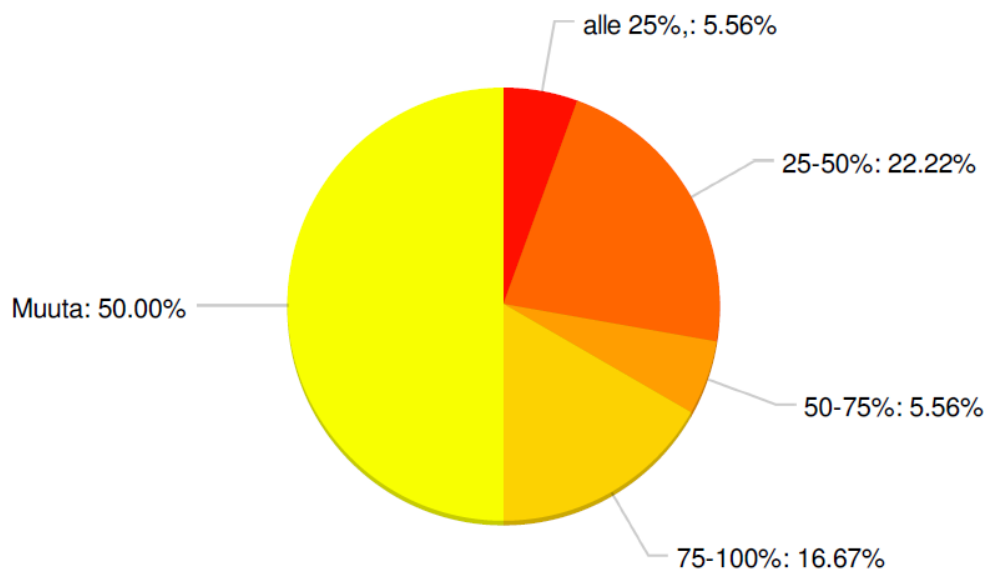
Kyselytutkimus lähetettiin kahdelletoista yritykselle, joista kyselyyn vastasi seitsemän yritystä ja viisi yritystä jätti vastaamatta. Arvioisin syyn pieneen vastausmäärään olevan, että yrityksen henkilöstölle tulee paljon erilaisia kyselyitä ja he eivät ehdi vastaamaan kaikkiin tuleviin kyselyihin. Etenkin ne kyselyt, jotka eivät liity juuri menossa olevaan hankkeeseen, saattavat jäädä helposti taka-alalle ja vastaamatta. Vastauksia tuli kuitenkin niin paljon, että tulosta voidaan pitää ainakin suuntaa antava ja suhteellisen luotettavana.

#### 4.2.2 Kyselytutkimuksen vastausten käsittely

Tässä luvussa käyn läpi kyselytutkimuksesta tulleet vastaukset kysymys kysymykseltä, sekä vastauksien sanalliset luettelot yleisempien vastausten osalta.

Ensimmäinen kysymys kartoittaa sitä, kuinka monessa kohteessa on ollut asukastarkkailija valittuna.

Kuva 6. Kuvio kertoo prosentteina asukastarkkailijan käytöstä.



Kohdassa muuta kuuluu myös alle 25 % osuuteen, koska tässä kohtaa on valinnan lisäksi vastattu sanallisesti, miksi on käytetty vain alle 25 %:ssa kohteista. Sanalliset vastaukset kertovat miksi vastaajien mielestä asukastarkkailija on valittu vain alle 25 %:ssa kohteista. Sanallisista vastauksista esiin tulleet asiat:

- Osakkeenostajien kokouksessa ei ole rakennustyön tarkkailijaa valittu ja syitä voi olla monia, mutta kyselytutkimuksen mukaan muun muassa seuraavista syistä osakkeenostajat eivät ole valinneet tarkkailijaa: osakkeenostajat eivät kokeneet valintaa tarpeelliseksi,

panos - tuotto suhde on nähty liian huonoksi, osakkaiden joukosta ei ole löytynyt sopivaa tarkkailijaa ja palkattua tarkkailijaa ei ole haluttu käyttää.

- Yleensä asukkaat eivät ole valmistautuneet kokoukseen riittävästi, jotta olisivat valmiita valitsemaan tarkkailijan, jolloin helpompi jättää valitsematta.

Toisella kysymyksellä kartoitetaan miten tärkeäksi vastaajat näkevät asukastarkkailijan valinnan ja miksi asukastarkkailija pitäisi valita.

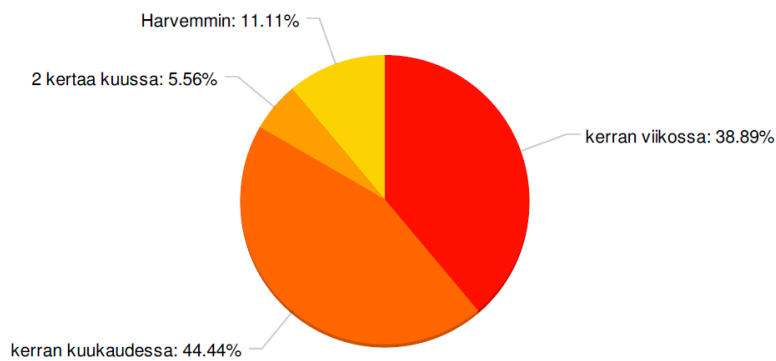
Sanalliset vastaukset kertovat miten tärkeäksi vastaajat ovat nähneet asukastarkkailijan valinnan ja miksi asukastarkkailija pitäisi valita:

- Aukkaiden luottamuksen takia nähdään valinta tärkeäksi.
- Ei nähdä kovin tärkeäksi rakennusliikkeen näkökulmasta, kun rakennusliikkeellä on jo ulkopuolinen valvoja palkattuna.
- Tarkkailijan ammattitaitoa pidetään tärkeänä.
- Nähdään, että rakennustyön tarkkailija toimii tulkkina ostajien ja rakennusliikkeen välillä.
- Ei pidetä välttämättä erityisen tärkeää, mutta osaavan henkilön nähdään tuovan lisäarvoa työmaalle ja ostajille

Kolmannella kysymyksellä haluttiin selvittää kuinka usein vastaajan mielestä asukastarkkailijan pitäisi vierailla työmaalla?

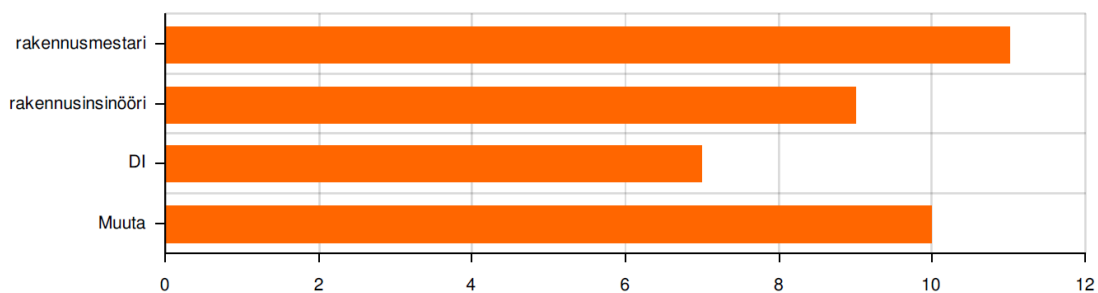
Suurin osa vastaajista 44,44 % oli sitä mieltä, että rakennustyön tarkkailijan pitäisi käydä työmaalla kerran kuukaudessa. Seuraavaksi suurin osa vastaajista 38,89 % oli sitä mieltä, että työmaakäyntejä pitäisi olla kerran viikossa. Kerran päivässä käyntiä ei kannattanut kukaan.

Kuva 7. Kuvio kertoo prosentteina asukastarkkailijan käynneistä työmaalla.



Neljännellä kysymyksellä haluttiin kartoittaa vastaajien mielipiteitä siitä millainen koulutus ja ammattitaito, sekä ominaisuudet asukastarkkailijalla pitäisi olla.

Kuva 8. Kaavio kertoo vastaajien näkemyksen toivotusta koulutustaustasta.



Vastaajilla oli mahdollisuus valita neljästä vaihtoehdosta useampi vaihtoehto. Vaihtoehdot olivat rakennusmestari, rakennusinsinööri, diplomi-insinööri, muu. Rakennusmestarin oli valinnut yksitoista vastaajaa, rakennusinsinöörin oli valinnut yhdeksän vastaajaa, diplomi-insinöörin oli valinnut seitsemän vastaajaa, ei tarvitse koulutusta vastausta ei kannattanut kukaan vastaajista.

Sanalliset vastaukset kertovat millainen koulutus vastaajien mielestä asukastarkkailijalla pitäisi olla:

- Rakennusalan koulutusta pidetään sopivana (rakennusmestari tai rakennusinsinööri).
- Henkilön pitäisi olla käytännönläheinen ja ymmärtää rakentamista.
- Myös viestinnällisiä taitoja arvostetaan.

Viidennellä kysymyksellä haettiin vastausta siihen kuinka paljon asukastarkkailijalla pitäisi olla työkokemusta ja millaisista tehtävistä?

Sanalliset vastaukset kertovat kuinka paljon vastaajien mielestä asukastarkkailijalla pitäisi olla työkokemusta ja millaista tehtävistä:

- Työmaatehtävistä 5–10 vuoden kokemusta työmaatehtävistä tai rakennusalan työjohto tai suunnittelukokoemusta, sekä työjohtotehtävät tai rakennuttamis- tai valvontatehtävät koetaan hyväksi
- 5–10 vuotta työjohtotehtävistä, kokemusta asuntokohteen loppuvaiheen aikataulutuksesta ja asukastarkastuksista.

Kuudes kysymys mittaa vastaajien kokemuksia siitä mitä hyötyä tai haittaa nähdään olevan kokemuksen perusteella asukastarkkailijasta.

Sanalliset vastaukset kertovat mitä hyötyä tai haittaa asukastarkkailijan valinnasta on ollut vastaajien mielestä:

Hyödyt

- Tiedonvälitys asukkaille ja vastaaminen asukkaiden kysymyksiin.
- Hyvin hoidettuna voi ehkäistä turhia rakennus- ja takuuajan osakkaiden huolia ja jopa joltain takuutyöltä välttyä.
- Viestintä osakkeenomistajille työmaatilanteesta hoituu automaattisesti asukastarkkailijan kautta ja luo luottamusta rakentajan ja osakkeenostajien välille.
- Ammattitaitoisesta tarkkailijasta on hyötyä myös perustajaurakoitsijalle, koska voi olla hyvä sparraaja työmaalle, ulkopuoliset silmät näkevät hieman eri näkökulmasta asiat.

Haitat:

- Riidat keskeneräisen työn osalta.
- Ammattitaidoton tarkkailija kuormittaa urakoitsijaa liikaa ja saattaa aiheuttaa jopa enemmän haittaa kuin hyötyä.
- Lähtee mukaan yhden tai muutaman asunnon ostajan äänitorveksi.
- Tarkkailija puuttuu väärin asioihin työmaalla.

### 4.3 Kyselytutkimuksen tulosten pohdinta

Kyselytutkimuksen tulosten perusteella voidaan päätellä, että rakennustyön tarkkailijaa ei ole käytetty suurimmassa osassa rakennuskohteista. Kyselytutkimuksen vastaajista yli 55 % (55,56 %) kertoi, että rakennustyön tarkkailija on valittu alle 25 %:iin kohteista. Kyselytutkimuksessa tuli myös esille, että osakkeenostajat eivät ole järjestäytyneet eivätkä tiedä toisistaan juurikaan ennen osakkeenostajien kokousta. Tässä osakkeenomistajien kokouksessa valitaan tai jätetään valitsematta rakennustyön tarkkailija. Monella osakkeenostajalla ei ole tietoa mitä rakennustyön tarkkailijan tehtäviin kuuluu ja miten hän eroaa rakentajan palkkaamasta valvojasta. Lisäksi osakkeenostajat eivät välttämättä näe hyötyjä rakennustyön tarkkailijasta, vaan kokevat tämän lisäkustannuksena, jolloin on luonnollista hyväksyä rakentajan ehdottama oma valvoja. Tässä on selvä ristiriita osakkeenostajien suhteessa perustajaosakkaaseen. Ristiriita syntyy siitä, että perustajaosakkaan valvoja on sidossuhteessa rakentajaan, eikä hän voi tällöin olla riippumaton taho kuten asuntokauppalaisissa on kirjattu. Kyselytutkimuksen tulosten mukaan rakennustyön tarkkailijan rooli on toimia tulkkina osakkeenostajien ja rakentajan välillä. (Lapinkansa, 2019)

Kyselytutkimuksessa rakennustyön tarkkailijalta toivottu koulutustausta painottui vastauksissa seuraavasti:

- rakennusmestari 61,1 %
- rakennusinsinööri 50,0 %
- diplomi-insinööri 38,9 %
- ei tarvita koulutusta 0,0 %

Koulutuksen ei kuitenkaan katsottu yksinään riittävän rakennustyön tarkkailijan riittäväksi ammattitaidoksi, vaan vastaajat korostivat työkokemuksen tärkeyttä vapaissa kommentteissaan.

Kyselytutkimuksen perusteella rakennustyön tarkkailijan ammattipätevyys pitäisi siis olla rakennusmestari tai rakennusinsinööri, sekä työkokemusta rakennusalalta eri tehtävistä 5–10 vuotta. Vastauksista tuli esille myös se, että rakennustyön tarkkailijalta toivottiin kokemusta mm. asuntorakentamisesta, työnjohto- ja suunnittelutehtävistä. Asuntokauppalan 843/1994. § 22 mukaan sanotaan, että ”tarkkailijalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys”, mutta asuntokauppalaissa ei tarkemmin määritellä mikä antaa tämän vaadittavan ammattipätevyyden eli mikä koulutustausta tai/ja työkokemus henkilöllä pitäisi olla. Tutkimukseni pohjalta voidaan kuitenkin todeta, että rakennustyön tarkkailijalla pitäisi olla rakennusalan koulutus sekä työkokemusta alalta 5–10 vuotta.

Rakennustyön tarkkailijan rooli nähdään kaksijakoisena niin, että osa vastaajista näkee selkeästi roolista olevan hyötyä ja osa näkee tästä olevan jopa haittaa, jos rakennustyön tarkkailijalla ei ole riittävää ammattitaitoa. Rakennustyön tarkkailijan hyötyinä nähdään tiedonvälitys asukkaille ja vastaaminen asukkaiden kysymyksiin. Koetaan, että voidaan ehkäistä turhia rakennus- ja takuuajan virheitä, ja joiltain takuutöiltä voisi välttyä. Rakentajan kannalta koettiin hyväksi, että on vain yksi yhteyshenkilö, eivätkä kaikki osakkeenostajat ole yhteydessä rakentajaan. Parhaassa tapauksessa koetaan, että rakennustyön tarkkailija voi olla hyvä sparraaja työmaalla. Hyvänä koetaan myös se, että työmaalla on useammat silmät seuraamassa, jolloin virheiden mahdollisuus vähenee, ja niihin ehditään reagoimaan etukäteen. Lisäksi koettiin, että rakennustyön tarkkailijan valinta tuo luottamusta rakentajan ja osakkeenostajien välille sekä ennalta ehkäisee epäselvyyksiä.

Kyselytutkimuksen vastausten perusteella rakennustyön tarkkailijan valinnan koettiin tuottavan haittaa, mikäli tarkkailijalta puuttuu rakennusalan kokemusta. Tällöin rakentaja kokee, että rakennustyön tarkkailijalla on päinvastainen eli työllistävä vaikutus, koska rakentaja joutuu perustelemaan ja selvittelemään tarkkailijalle rakennusalan perusasioita, materiaaleja sekä tekniikoita. Haasteena vastaajat kokivat myös osakkeenostajatarkkailijat, jotka ajavat vain omaa etuaan tai rakennustyön tarkkailijat, jotka eivät ymmärrä riittävästi rakentamisesta, ja antavat tästä väärää informaatiota asukkaille, mikä aiheuttaa paljon epäselvyyksiä ja tarpeetonta kitkaa sekä synnyttää epäluottamusta rakentajan ja osakkeenostajien välille.

## 5 Rakennustyön tarkkailijan markkinointi ja projektimateriaali

Opinnäytetyön lopputuotoksena laadittiin rakennustyön tarkkailijan markkinointi- ja projektimateriaali yrityksen käyttöön, materiaalin tuottamisessa tukeuduttiin teorian tietoon, sekä kyselytutkimuksen tuloksiin. Tilaajayritykselle tehtiin mallikansiot, yrityksen käyttöön, sekä asiakkaalle luovutettava mallikansio. Mallikansiorakenne on sähköinen kansio, joka voidaan tulostaa myös paperisena versiona niin, että jokainen kansio on yksi välilehti paperisessa kansiossa. Mallikansiorakenteessa on pääkansiorakenne, jonka alle tulee tarkentava hakemistorakenne. Esimerkiksi kohtaan kuusi tulee työmaakäyntien raportit- hakemistorakenteen alle oma kansiorakenne jokaisesta työmaakäynnistä. Työmaakäyntien kansioon talletetaan kunkin käynnin raportit ja käynnin aikana otetut valokuvat. Lisäksi yritykselle tehtiin internetsivut, jonka kautta markkinoidaan rakennustyön tarkkailijapalvelua, jaetaan tietoa ja vastaanotetaan yhteydenottopyyntöjä.

Projektin lopuksi asiakkaalle luovutetaan kaikki kansiossa oleva materiaali pois lukien hinnoittelupohjaa, joka on tarkoitettu vain yrityksen käyttöön. Kansiorakenteeseen muodostuu projektin aikana kohteen dokumentaatio, jota voidaan käyttää myöhemmin hyväksi tarpeen niin vaatiessa esim. jälkiselvittelytilanteissa. Jokaisesta tarkkailukäynnistä tehdään dokumentti, joka jaetaan heti käynnin jälkeen osakkeenostajien edustajalle, vastaavalle mestarille ja tarvittaessa kolmansille osapuolille, sekä talletetaan kansiorakenteeseen.

Kuvissa yhdeksän ja kymmenen on rakennustyön tarkkailijapalvelun esite, joka toimii RMS-yhtiöt Oy markkinointimateriaalina. Esitteen voi ladata yrityksen www-sivuilta.

Kuva 9. Markkinointiesite, sivu 1.





**Rakennustyön tarkkailijapalvelu**

Tarjoamme rakennustyön tarkkailijapalvelua osakkeenomistajille. **Rakennustyön tarkkailija on osakkeenomistajien edunvalvoja rakennushankkeessa.**

Tarkkailijapalvelu sisältää työmaakohteeseen tutustumisen, työmaakäynnit ja raportoinnin käynnistä.

Seuraamme rakennustyön aikana huolellisesti työmaan edistymistä ja raportoimme osakkeenomistajille työmaan tilanteesta.

**Liite 1/1 (1.sivu)**

## Laadunvarmistus

Rakennustyön tarkkailijapalvelu varmistaa rakennustyön laadun, aikataulun, materiaalit sekä sen, että rakentaja noudattaa hyvää rakennustapaa. Työmaakäynnit dokumentoidaan ja käyntien aikana otetut valokuvat liitetään työmaakäynnin raporttiin.

Tarkkailijan tehtävänä on neuvotella rakennustyön suorittajan kanssa esim. huomiota vaativista asioista, jolloin voidaan välttää kallit rakennusvirheet jo rakennusvaiheessa.

## Valinta ja tarkkailu

Kun osakkeista on myyty 25%, niin perustajaosakas pitää osakkeenomistajien kokouksen, jossa **osakkeenomistajilla on oikeus valita edunvalvoja tarkkailemaan** rakennushankkeen edistymistä ja osakkeenomistajien etua.

Rakennustyön tarkkailijan tehtävät:

- Rakentamisen ajallinen, laadullinen ja taloudellinen seuranta
- Materiaalien ja lopputuloksen asianmukaisuutta
- Rakennuksen valmistumista sopimuksen mukaisesti

Kuva 10. Markkinointiesite, sivu 2.



**Liite 1/1 (1.sivu)**

## Rakennustyön tarkkailijapalvelu

Tarjoamme rakennustyön tarkkailijapalvelua osakkeenomistajille. **Rakennustyön tarkkailija on osakkeenomistajien edunvalvoja rakennushankkeessa.**

Tarkkailijapalvelu sisältää työmaakohteeseen tutustumisen, työmaakäynnit ja raportoinnin käynnistä.

Seuraamme rakennustyön aikana huolellisesti työmaan edistymistä ja raportoimme osakkeenomistajille työmaan tilanteesta.

## Laadunvarmistus

Rakennustyön tarkkailijapalvelu varmistaa rakennustyön laadun, aikataulun, materiaalit sekä sen, että rakentaja noudattaa hyvää rakennustapaa. Työmaakäynnit dokumentoidaan ja käyntien aikana otetut valokuvat liitetään työmaakäynnin raporttiin.

Tarkkailijan tehtävänä on neuvotella rakennustyön suorittajan kanssa esim. huomiota vaativista asioista, jolloin voidaan välttää kalliit rakennusvirheet jo rakennusvaiheessa.

## Valinta ja tarkkailu

Kun osakkeista on myyty 25%, niin perustajaosakas pitää osakekenomistajien kokouksen, jossa **osakkeenomistajilla on oikeus valita edunvalvoja tarkkailemaan** rakennushankkeen edistymistä ja osakkeenomistajien etua.

Rakennustyön tarkkailijan tehtävät:

- Rakentamisen ajallinen, laadullinen ja taloudellinen seuranta
- Materiaalien ja lopputuloksen asianmukaisuutta
- Rakennuksen valmistumista sopimuksen mukaisesti

## 5.1 Mallikansiorakenne

Mallikansiorakenne on tehty niin, että se tukee projektin toteutusta alusta loppuun saakka. Suunnittelussa on otettu huomioon toistettavuus, jotta palvelun tuottaminen olisi mahdollisimman tasalaatuista ja kustannustehokasta.

Mallikansiot on nimetty seuraavasti:

- As Opinnäytetyö Oy - Asiakaskansio
- As Opinnäytetyö Oy - Yrityskansio

Seuraavat materiaalit sisältyvät yrityksen käyttöön tulevaan mallikansioon:

- mainosmateriaali rakennusliikkeille (Liite 2)
- tarjous (Liite 3)

- sopimus (Liite 4)
- osakkeenostajien kokouksen pöytäkirja (Liite 5)
- tiedotus pohja osakkeenostajille (Liite 6)
- tiedotus pohja kolmansille osapuolille (Liite 7)
- työmaakäynnin raportti (Liite 8)
- loppuraporttia (Liite 9)
- hinnoittelumalli (Liite 10)

Yrityksen sekä asiakkaan käyttöön tulevissa mallikansioissa olevat pohjat ovat sisällöltään samanlaiset muutoin paitsi hinnoittelupohja (liite 10) puuttuu asiakaskansiosta.

Tämän opinnäytetyön liitteenä ovat yhteiset mallipohjat ja markkinointiesitteet (Liitteet 2–9), sekä yrityksen käyttöön tarkoitettu hinnoittelumallipohja, jota ei jaeta asiakkaille (Liite 10).

Seuraavat materiaalit sisältyvät asiakkaan käyttöön tulevaan mallikansioon:

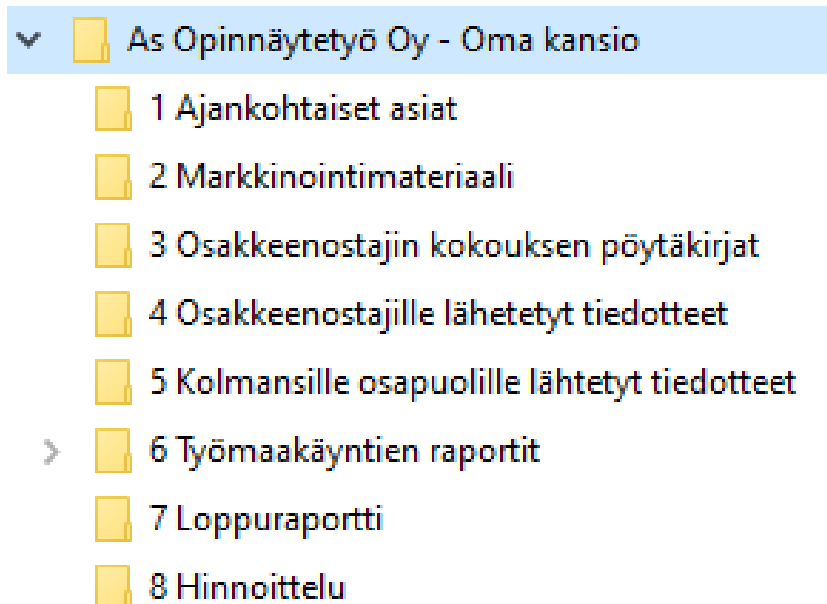
- mainosmateriaali rakennusliikelle (Liite 2)
- tarjous (Liite 3)
- sopimus (Liite 4)
- osakkeenostajien kokouksen pöytäkirja (Liite 5)
- tiedotus pohja osakkeenostajille (Liite 6)
- tiedotus pohja kolmansille osapuolille (Liite 7)
- työmaakäynnin raportti (Liite 8)
- loppuraportti (Liite 9)

Alla on kuvattuna yrityksen sekä asiakkaan käyttöön tuleva sähköinen mallikansiorakenne. Kansiorakenne on sama kuin edellä kuvatut liitteet.

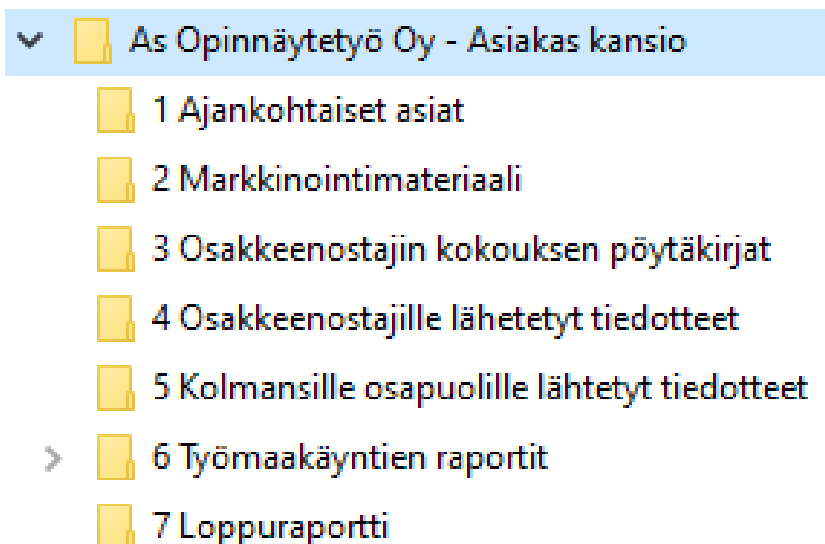
Sähköiseen kansiorakenteeseen talletetaan kaikki edellä kuvatut materiaalit kohdekohtaisesti. Sähköiset materiaalit luovutetaan asiakkaalle rakennusvaiheen lopussa, johon myös rakennustyön tarkkailijan toimikausi loppuu. Luovutusvaiheen ja hallinnan siirron välisenä aikana tehdyt dokumentit lisätään myöhemmin kansiorakenteeseen, jos tästä työstä on sovittu osakkeenostajien kanssa.

Sähköinen mallikansiorakenne on esitetty kuvissa yksitoista ja kaksitoista.

Kuva 11. Sähköinen mallikansiorakenne yrityksen käyttöön.



Kuva 12. Sähköinen mallikansiorakenne asiakkaan käyttöön.



## 5.2 Internetsivut

Opinnäytetyön aikana luotiin yritykselle internetsivut, jotka on toteutettu webnode.fi palvelussa. Internetsivut sijaitsevat osoitteessa [www.rmsyhtiot.fi](http://www.rmsyhtiot.fi). Internetsivujen kautta osakkeenostajat

voivat käydä katsomassa millaisia palveluja yritys tarjoaa, mitä palveluun kuuluu ja voi ladata palveluesitteen, sekä laittaa yhteydenottopyynnön. Sivuilla kerrotaan mitä rakennustyön tarkkailijapalvelu käytännössä tarkoittaa. Internet sivuilla kerrotaan tarkastuskäynneistä ja loppuraportista keskeisimmät asiat. Sivuille on luotu valmiiksi kuvagalleria, kuvagalleriaan tallennetaan työmaakäynneillä otettuja kuvia.

Kuvassa 13 on esitetty [www.rmsyhtiot.fi](http://www.rmsyhtiot.fi) internetsivujen pääsivun rakenne.

Kuva 13. Internet sivut, pääsivu.





Tarjouspyyntö



Sunnittelu



Työmaakäynnit



Loppuraportti

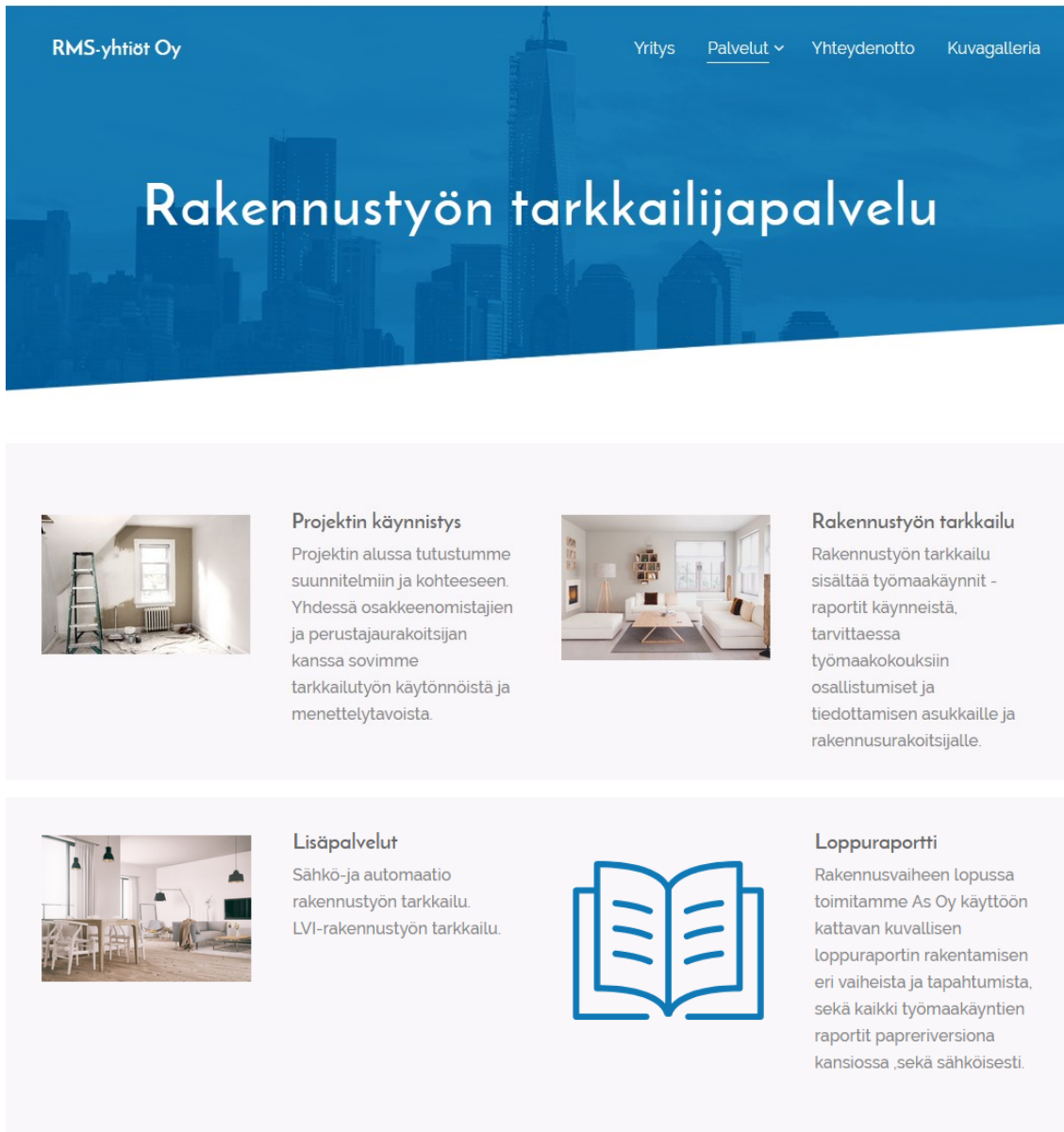
info@rmsyhtiot.fi

Kaikki oikeudet pidätetään 2020

Luotu [Webnodella](#)

Kuvassa 14 on esitetty internet sivujen palvelut osion rakenne.

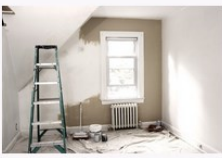
Kuva 14. Internet sivut, palvelut.



RMS-yhtiöt Oy


Yritys Palvelut Yhteydenotto Kuvagalleria

# Rakennustyön tarkkailijapalvelu



**Projektin käynnistys**

Projektin alussa tutustumme suunnitelmiin ja kohteeseen. Yhdessä osakkeenomistajien ja perustajaurakoitsijan kanssa sovimme tarkkailutyön käytännöistä ja menettelytavoista.



**Rakennustyön tarkkailu**

Rakennustyön tarkkailu sisältää työmaakäynnit - raportit käynneistä, tarvittaessa työmaakokouksiin osallistumiset ja tiedottamisen asukkaille ja rakennusurakoitsijalle.



**Lisäpalvelut**

Sähkö- ja automaatio rakennustyön tarkkailu. LVI-rakennustyön tarkkailu.

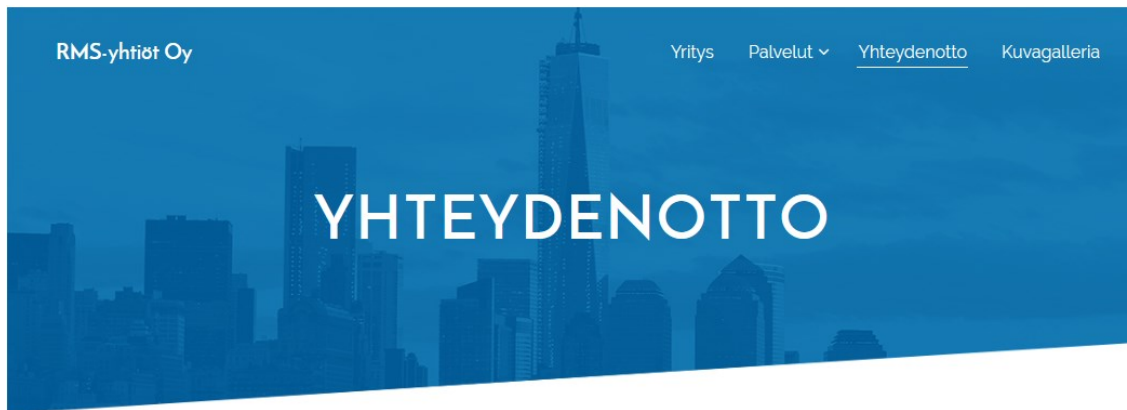


**Loppuraportti**

Rakennusvaiheen lopussa toimitamme As Oy käyttöön kattavan kuvallisen loppuraportin rakentamisen eri vaiheista ja tapahtumista, sekä kaikki työmaakäyntien raportit paperiversiona kansiossa, sekä sähköisesti.

Kuvassa 15 on havainnekuva internet sivujen palautelomakkeen rakenteesta.

Kuva 15. Internet sivut, yhteydenotto.



## Täytä lomake

Ole hyvä ja jätä yhteystietosi niin otamme sinuun yhteyttä !

Nimi

Sähköposti

Palvelu

Olen kiinnostunut  Tarjouspyyntö  
 Yhteydenotto  
 Palaute

Viesti

LÄHETÄ



#### TARJOUSPYYNTÖ

0400-164555  
[info@rmsyhtiot.fi](mailto:info@rmsyhtiot.fi)

#### YHTEYSTIEDOT

Marinkallio 4 B 56. 02320  
 Espoo  
[info@rmsyhtiot.fi](mailto:info@rmsyhtiot.fi)  
[www.rmsyhtiot.fi](http://www.rmsyhtiot.fi)  
 0400-164555

Kuvassa 16 on havainnekuva internet sivuilta työmaakäynnit osiosta.

Kuva 16. Internet sivut, työmaakäynnit.



Rakennustyön tarkkailija seuraa työmaakäynneillä mm.

- Rakentamisen laatua
- Työtapoja
- Materiaalien ja lopputuloksen asianmukaisuutta
- Rakennustyömaan edistymistä ja valmistumista sopimuksen mukaisesti

Työmaakäynnit dokumentoidaan sekä valokuvataan. Valokuvat rakennustyömaalta liitämme työmaakäynnin raporttiin.

Tarkkailijan tehtävänä on neuvotella rakennustyön suorittajan kanssa esim. huomiota vaativista asioista, jolloin voidaan välttää kalliit rakennusvirheet jo rakennusvaiheessa.

## 6 Pohdinta ja lopputulokset

Opinnäytetyön aikana käsitteille RS-kohde, rakennustyön tarkkailija / asukastarkkailija nimikkeen käyttöön tuli selkeämpi näkemys. Huomasin myös, että termit, valvoja ja tarkkailija, menevät helposti sekaisin, koska niiden välinen ero ei ole selkeä. Se ei ollut sitä minulle rakennusalalla toimivalle, niin kuinka tavallinen kuluttaja, joka ostaa asuntoa, pystyisi tekemään eron valvojan ja tarkkailijan välille. Opinnäytetyön aikana opin hakemaan ja käyttämään lähteitä, arvioimaan eri lähteiden luotettavuutta, käyttämään sähköistä kyselytutkimusmenetelmää sekä suunnittelemaan kyselytutkimuksen sisältöä. Huomasin myös, että kyselyn suunnitteluun kannattaa panostaa ennen varsinaisen kyselyn tekemistä. Opin asiakokonaisuuksien suunnittelusta sen, että tutkimustyön alussa kannattaa hahmotella sisällysluettelo, ja laittaa ylös heti kaikki ne lähteet, joita on lukenut ja ajatellut siteeraavansa tai käyttävänsä teoriaosuudessa. Tämä auttaa myöhemmin opinnäytetyön käsittelyssä sekä etenkin kirjoittamisen aikana, kun asioihin joutuu

palaamaan opinnäytetyön eri vaiheissa, esim. lähdeluetteloja työstettäessä. Kyselytutkimuksen sekä teoreettisten lähteitteni kautta opin, että rakennustyön tarkkailijan käyttö rakennuskohteissa on vielä hyvin vähäistä, ja tarkkailijan rooli ei ole laajasti tiedossa osakkeenostajien eli tavallisen kansan keskuudessa. Tämä oli mielestäni yllättävää, sillä suositus rakennustyön tarkkailijan roolista on ollut Asuntokauppalaissa vuodesta 1994 lähtien, joten kyse ei ole tuoreesta lisäyksestä lakiin. Mitä enemmän aiheesta kirjoitetaan lehdissä sekä internetissä, ja mitä enemmän tuodaan julkisuudessa esille hyviä puolia, joita rakennustyön tarkkailijan palkkaamisessa asunnonostajille tarkkailijasta on, niin sitä paremmin tietoisuus osakkeenostajien ja rakentajien keskuudessa lisääntyy. Oletuksenani on, että rakennustyön tarkkailijan käyttö tulee tulevaisuudessa lisääntymään.

Talotekniikka on nykyisin suuressa roolissa ja sen merkitys tulevaisuudessa varmasti edelleen korostuu. Tästä syystä olisi mielestäni hyvin suositeltavaa, että rakennustyön tarkkailijalla olisi myös talotekniikka osaamista tai talotekniikka-asioiden osalta valittaisiin eri henkilö, jolla on talotekninen osaaminen sekä koulutus (talotekniikkatyön tarkkailija). Tämä on taloudellisesti haastava yhtälö, jos rakennushankkeessa on rakennustyön lisäksi vielä toinen henkilö LVISA-asioiden osalta tarkkailijana. Rakennustyön tarkkailijan sekä LVIAS-asiiantuntijan palkkaamisella voidaan välttyä kalliiksi tulevilta rakennusvirheiltä, tarkkailijoiden kustannukset voidaan saada moninkertaisesti takaisin. Talotekniikan sekä rakentamisen piilokustannuksia on osakkeenomistajien vaikea hahmottaa etukäteen, mutta esimerkiksi ilmastoinnin ja lämmitysjärjestelmän oikealla säädöllä voidaan säästää pitkällä aikavälillä talotekniikkatyön tarkkailijan palkkio moninkertaisesti takaisin. Lisäksi työmaa-aikana havaittujen rakennusvirheiden korjaamisella jo työmaan aikana, voidaan säästää rakentamisen kokonaiskustannuksissa, kun myöhemmin ei tarvitse tehdä kalliita korjauksia jälkikäteen. Kun esimerkiksi talotekniikka-asennukset ja säädöt ovat oikein ja laadukkaasti tehtyt, niin ratkaisulla voidaan säästää pitkällä aikavälillä huomattavia summia mm. energian kulutuksessa. Siksi rakentamisen piilokustannuksia tulisi avata nykyistä enemmän osakkeenostajille. Palkkaamalla henkilön, jolla ei ole yhteyksiä rakennuttajaan sen enempää kuin rakennusyhtiöön, voivat osakkeenostajat lisätä ostamansa kohteen arvoa, tarkkailusta saatavilla hyödyillä, ja saavat siten vastinetta sijoittamalleen pääomalle.

Rakennustyön tarkkailijan tulisi osata mielestäni seuraavat talotekniikan osa-alueet:

- rakennustekniset asiat
- lämmitystekniset asiat
- vesitekniset asiat
- ilmastointitekniikka
- sähkötekniikka
- automaatiotekniikka

Talotekniikka asiantuntijasta voitaisiin mielestäni käyttää nimitystä talotekniikkatyön tarkkailija.

Tilaaajayrityksen kannalta opinnäytetyö onnistui suunnitelmien mukaan, kun kaikki tarvittavat dokumenttipohjat toteutettiin opinnäytetyön aikana. Lisäksi työn edetessä työhön lisätiin internetsivujen tekeminen. Positiivista oli, että sivut saatiin tehtyä, vaikka opinnäytetyön aikataulu oli muutoinkin haastava. Kyselytutkimus oli mielestäni onnistunut ja siitä saatiin hyvää tietoa yrityksen toiminnan käynnistämiseen. Erityisen hyvää tilaajan kannalta oli markkinointi ja hinnoittelumateriaan laatiminen ja siinä onnistuminen.

## **6.1 Kyselytutkimuksen luotettavuus**

Tutkimuksen luotettavuutta olisi mielestäni voinut parantaa kohdentamalla kyselyt suoraan vain vastaanottajille, jolloin kyselyä ei olisi voinut jatkolähetettää. Tällöin kysely olisi pitänyt yksilöidä vain vastaanottajan täytettäväksi. Tämän myötä kyselyn vastausprosentti olisi voinut olla paremmin laskettavissa ja oikeampi. Tulosten luotettavuutta olisi lisännyt myös se, että vastaajamäärä olisi ollut suurempi, jolloin kyselyn tulokset olisivat myös olleet paremmin yleistettävissä. Lisäksi kyselyssä olisi voinut käyttää tarkempaa rajausta siitä keille rakennusalan yrityksille kyselytutkimus lähetetään. Nyt kyselytutkimus lähetettiin tunnettavuuden perusteella Suomen suurimmille rakennusliikkeille, kun valintakriteereinä olisi voinut käyttää esimerkiksi yrityksen liikevaihtoa, henkilöstömäärää sekä rakennuskohteiden lukumäärää, eli kysely olisi voitu tehdä asuntotuotantokohteiden lukumäärän perusteella. Kyselytutkimuksen tuloksia voidaan pitää mielestäni suuntaa antavana, koska vastaajia oli 18 henkilöä, ja he edustivat seitsemään eri Suomen suurimmista rakennusalan yrityksistä.

## 6.2 Kehityskohteet ja jatkotutkimustarpeet

Kyselyn toistaminen lisäisi tutkimuksen luotettavuutta, ja tekisin jatkossa niin, että lähettäisin saman kyselyn vuoden kuluttua laajemmalle joukolle asuntorakentamista tuottavaa rakennusyritystä ja ottaisin tutkimukseen mukaan myös osakkeenostajat. Lisäksi kyselytutkimus olisi hyvä tehdä pääomasijoittajatahoille, jotka ostavat asuntotuotantoa. Pääomasijoittajat ovat usein ensimmäisten 25 %:n osakkeenostajan joukossa, kun osakkeenostajien kokous pidetään, joten he ovat valitsemassa rakennustyön tarkkailijaa. Rakennustyön tarkkailijan tunnettavuuden lisäämisen kannalta olisi hyvä, jos eri lehdissä kirjoitettaisiin enemmän rakennustyön tarkkailijan roolista ja tehtävistä sekä tarkkailijan tehtävästä kerrotaisiin nykyistä enemmän myös rakennusalan koulutuksessa.

Yrityksen liiketoiminnan kannalta kehityshankkeena olisi voinut olla myös sosiaalisen median hyödyntäminen markkinoinnissa. Tällä tarkoitan uusien markkinointikanavien perustamista ja hyödyntämistä, kuten Instagramin, Facebookin sekä blogisivuston käyttöönotto.

Jatkokehityshankkeena olisi näiden lisämarkkinointikanavien käyttöönotto, joka toisi yritykselle näkyvyyttä, ja voisi hyvin ylläpidettynä lisätä paljon yrityksen tunnettavuutta. Samalla se lisäisi myös rakennustyön tarkkailijan yleistä tunnettavuutta. Näkyvyyden kautta rakennustyön tarkkailijan tehtävä tulisi suurelle yleisölle tunnetummaksi, jolloin todennäköisesti myös rakennustyön tarkkailijan valinta osakkeenomistajien keskuudessa lisääntyisi.

## Lähteet

Asuntokauppalaki 843/1994. Haettu 11.10.2020 osoitteesta

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1994/19940843>

Astikainen, R (1992). Mitä tarkoittaa RS-kohde?. Helsingin sanomat. Haettu 29.11.2020

<https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000003153945.html>

Espoon kaupunki. (2012). Espoon kaupungin rakennusjärjestys. Espoon kaupunki. Haettu 11.10.2020 osoitteesta <https://www.espoo.fi/fi->

[FI/Asuminen ja ymparisto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta/Espoon kaupungin rakennusjarjestys\(7113\)](https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta/Espoon_kaupungin_rakennusjarjestys(7113))

Karjanlahti, A. (2005). *RS-kohteen asunnon ostajan opas*. Opinnäytetyö. Rakennustekniikan koulutusohjelma. Tampereen ammattikorkeakoulu. Haettu 29.11.2020 osoitteesta

<http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201003064527>

Kemppainen, A. (2019). Rakennustyön tarkkailija laadunvarmistajana uudisrakentamisessa. Kiinteistöliitto Blogijulkaisu 27.3.2019. Haettu 11.10.2020.

<http://www.ukl.fi/rakennustyon-tarkkailija-laadunvarmistajana-uudisrakentamisessa/#20e20ecf>

Lapinkansa (2019). Uudiskohteen osakkeenomistajat voivat palkata oman tarkkailijan rakennustyömaalle – asuntokauppalain tarjoamaan mahdollisuuteen tartutaan silti harvoin.

Lapinkansa. Haettu 29.11.2020 osoitteesta <https://www.lapinkansa.fi/uudiskohteen-osakkeenomistajat-voivat-palkata-oman/153990>

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132/1999. Haettu 11.10.2020 osoitteesta

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Palviainen, K. (2019). Uuden asunnon kauppa ostajan opas. 9. tarkennettu painos. Helsinki:

Rakennusteollisuus RT ry, [https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/oppaat-ohjeet/uuden asunnon kauppa 11 2019.pdf](https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/oppaat-ohjeet/uuden_asunnon_kauppa_11_2019.pdf)

Rakennusteollisuus. (2020). Rakennustyön tarkkailija. Rakennusteollisuus. Haettu 11.10.2020 osoitteesta <https://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapaukset/Asuntokauppalaki/Rakennustyon-tarkkailija/>

RT 19:41 (2019). Talonrakennustyön työmaavalvonnan tehtäväluettelo. Rakennustieto Oy. [https://www.rakennustieto.fi/material/attachments/5fIPeDhrH/HH6FdzlvP/RTS-ohjekorttiehdotus\\_Talonrakennustoiden\\_tyomaavalvonta\\_RTS\\_19\\_41.pdf](https://www.rakennustieto.fi/material/attachments/5fIPeDhrH/HH6FdzlvP/RTS-ohjekorttiehdotus_Talonrakennustoiden_tyomaavalvonta_RTS_19_41.pdf)

Rudanko, M (2020). RS-järjestelmä. Tieteen termipankki. Haettu 29.11.2020 <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:RS-j%C3%A4rjestelm%C3%A4>

Toimitus kuningaskuluttaja (2005). Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä? Yle. Haettu 29.11.2020 osoitteesta <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2005/02/10/mika-asuntokaupan-rs-jarjestelma>

## Asukastarkkailijan rooli rakennushankkeessa - kyselytutkimus

0 %

## Marko Kyyrö / HAMK opinnäytetyön kyselytutkimus

Kuinka suuressa osassa asuntotuotantokohteissanne on ollut asukastarkkailija? \*

- alle 25%,
- 25-50%
- 50-75%
- 75-100%
- Mikäli vastasitte < 25% kohteistanne, niin miksi asuntotuotantokohteissanne ei ole ollut asukasvalvojaa?

Miten tärkeäksi näette asukastarkkailijan valinnan ja miksi asukastarkkailija pitäisi valita? \*

Kuinka usein mielestänne asukastarkkailijan pitäisi vieraillla työmaalla? \*

- Kerran päivässä
- kerran viikossa
- 2 kertaa viikossa
- kerran kuukaudessa
- 2 kertaa kuussa
- Harvemmin

Millainen koulutus / ammattitaito / ominaisuudet asukastarkkailijalla pitäisi olla? \*

- ei tarvita koulutusta
- rakennusmestari
- rakennusinsinööri
- DI
- Mikä muu / tarvittavat ominaisuudet?

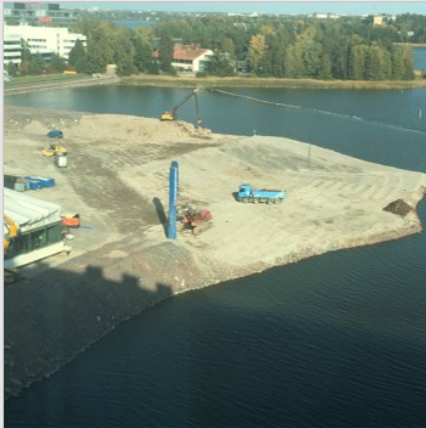
**Kuinka paljon asukastarkkailijalla pitäisi olla työkokemusta ja millaisista tehtävistä? \***

**Mitä hyötyä / haittaa näette olevan kokemuksenne perusteella asukastarkkailijasta?**

**Anna sähköpostiosoite: \***

Sähköpostiosoitetta ei käytetä muuhun tarkoitukseen kuin tähän kyselyyn.  
Kaikki tiedot poistetaan kyselyn jälkeen.

Sähköpostiosoite:



## Laadunvarmistus

Rakennustyön tarkkailijapalvelu varmistaa rakennustyön laadun, aikataulun, materiaalit sekä sen, että rakentaja noudattaa hyvää rakennustapaa. Työmaakäynnit dokumentoidaan ja käyntien aikana otetut valokuvat liitetään työmaakäynnin raporttiin.

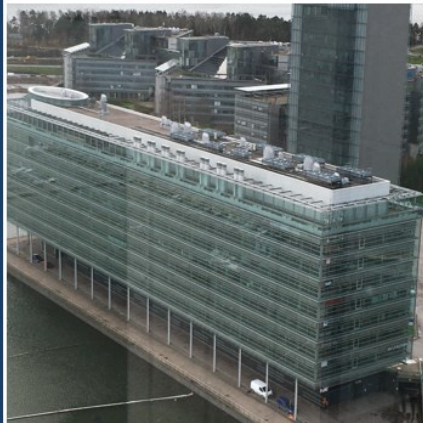
Tarkkailijan tehtävänä on neuvotella rakennustyön suorittajan kanssa esim. huomiota vaativista asioista, jolloin voidaan välttää kalliit rakennusvirheet jo rakennusvaiheessa.

## Rakennustyön tarkkailijapalvelu

Tarjoamme rakennustyön tarkkailijapalvelua osakkeenomistajille. **Rakennustyön tarkkailija on osakkeenostajien edunvalvoja rakennushankkeessa.**

Tarkkailijapalvelu sisältää työmaakohdeeseen tutustumisen, työmaakäynnit ja raportoinnin käynnistä.

Seuraamme rakennustyön aikana huolellisesti työmaan edistymistä ja raportoimme osakkeenostajille työmaan tilanteesta.



## Valinta ja tarkkailu

Kun osakkeista on myyty 25%, niin perustajaosakas pitää osakekenomistajien kokouksen, jossa **osakkeenostajilla on oikeus valita edunvalvoja tarkkailemaan** rakennushankkeen edistymistä ja osakkeenostajien etua.

Rakennustyön tarkkailijan tehtävät:

- Rakentamisen ajallinen, laadullinen ja taloudellinen seuranta
- Materiaalin ja lopputuloksen asianmukaisuus
- Rakennuksen valmistuminen sopimuksen mukaisesti

## 22 § Asuntokauppalaki

Asuntokauppalaki määrittelee rakennustyön tarkkailutehtävistä seuraavaa:

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

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



Asiantuntevaa palvelua lähes kellon ympäri. Olemme palveluksessasi arkinen klo. 8-20. Tarjoamme palvelua osakkeenostajille ja toimimme osakkeenostajien edunvalvojina rakennushankkeessa.

Edut:

- Osakkeenostajilla on yksi nimetty yhteyshenkilö työmaan asioissa
- Ajantasainen tieto työmaan edistymisestä
- Vähemmän rakennusvirheitä, jotka on vaikea korjata jälkikäteen
- Työmaakäyntien raportit käytettävissä myös myöhemmin
- Riippumaton taho

## Rakennustyön tarkkailija

SIJOITUS

TULEVAISUUTESI

### Ota yhteyttä !

RMS-yhtiöt Oy

info@rmsyhtiot.fi

0400-164 555

www.rmsinfo.fi