

## **RAKENNUSVAHINGON KÄSITTELYOHJEEN LAATIMINEN**

Niko Lokka  
Opinnäytetyö (AMK)  
Kevät 2025  
Rakennustekniikan tutkinto-ohjelma  
Oulun ammattikorkeakoulu

# TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu  
Rakennustekniikan tutkinto-ohjelma  
Talorakennustekniikka

Tekijä: Niko Lokka

Opinnäytetyön otsikko: Rakennusvahingon käsittelyohjeen laatiminen

Työn ohjaaja(t): Olli Mustaparta, Anni Wasenius

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2025

Sivumäärä: 23 + 3 liitettä

Opinnäytetyön taustalla oli tarve selkeyttää rakennusvahingon käsittelyprosessia vakuutusyhtiössä rakentamismääräysten- ja ohjeiden osalta, sillä kyseisten määräyksien ja ohjeiden löytäminen voi olla haastavaa. Rakentamismääräykset- ja ohjeet perustuvat valtakunnalliseen lainsäädäntöön ja aiheeseen liittyviä säännöksiä on lukuisia. Työn tilaajana on Pohjola Vakuutus Oy.

Työn tavoitteena oli laatia rakennusvahingon käsittelyprosessia varten ohje rakentamismääräyksistä- ja ohjeista, jotta käsittelyprosessi olisi sujuvampaa. Ohjetta seuraamalla käsittelijä pystyy kartoittamaan vahinkoon liittyvät määräykset sekä ohjeet vahinkotyypistä riippuen.

Opinnäytetyössä huomattiin, että rakentamisen lainsäädäntö on monimutkainen ja laaja-alainen. Yhteen vahinkotyyppiin voi liittyä monia määräyksiä monesta eri lainsäädännöstä.

## **ABSTRACT**

Oulu University of Applied Sciences  
Degree Program in Civil Engineering  
Building technology

Author: Niko Lokka

Title of thesis: Creating Instructions for Handling Building Damages

Supervisor(s): Olli Mustaparta, Anni Wasenius

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2025

Number of pages: 23 + 3 appendices

The background of the thesis was the need to clarify the process of handling building damage within the insurance company, in terms of building regulations and guidelines, as locating the relevant provisions and instructions can be challenging. The commissioning party for this thesis is Pohjola Insurance Ltd.

The aim of the thesis was to create a guideline on building regulations and instructions to support the handling process of building damage, in order to make the process more efficient.

The thesis found that construction legislation is complex and wide-ranging. A single type of damage may involve several regulations originating from multiple different pieces of legislation.

# SISÄLLYS

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| TIIVISTELMÄ .....                                       | 2  |
| ABSTRACT .....                                          | 3  |
| SISÄLLYS .....                                          | 4  |
| 1 JOHDANTO .....                                        | 5  |
| 2 RAKENTAMISEN LAINSÄÄDÄNTÖ SUOMESSA .....              | 6  |
| 2.1 Rakentamisen lainsäädännön historia Suomessa .....  | 7  |
| 2.2 Suomen rakentamismääräyskokoelma .....              | 9  |
| 2.2.1 Suomen rakentamismääräyskokoelman historiaa ..... | 9  |
| 2.2.2 Määräyksiä sitovuus ja noudatettavuus .....       | 10 |
| 2.3 Ympäristöministeriön asetukset .....                | 11 |
| 3 VAHINKOMEKANISMIN TUNNISTAMINEN .....                 | 13 |
| 3.1 Rakentamismääräysten vastainen rakenne .....        | 13 |
| 3.2 Vahingon korvattavuuden arviointi .....             | 14 |
| 4 KÄSITTELYOHJEEN LAATIMINEN .....                      | 17 |
| 4.1 Tiedonhaku .....                                    | 17 |
| 4.2 Ohjeen rakenne .....                                | 17 |
| 5 YHTEENVETO .....                                      | 20 |
| LÄHTEET .....                                           | 21 |
| LIITTEET .....                                          | 23 |

# 1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tavoitteena on perehtyä rakentamisen lainsäädäntöön ja laatia rakentamismääräyksistä käsittelyohje Pohjola Vakuutus Oy:lle rakennusvahinkojen käsittelyä varten. Ohjeen tarkoitus on nopeuttaa ja selkeyttää käsittelyprosessia rakentamismääräysten kannalta, sillä sen käyttäjä voi seurata sitä johdonmukaisesti alusta loppuun, eikä käsittelijän tarvitse itse etsiä tietoa monesta eri paikasta.

Suomessa rakentaminen on säänneltyä ja sitä ohjaavat mm. lait, asetukset ja määräykset hierarkkisessa järjestyksessä lakien ollessa määräävimät ja määräykset vähiten määräävimät. Näiden edellä mainittujen tarkoitus on mm. varmistaa, että rakennus täyttää turvallisuuden ja terveellisyyden vaatimukset. (1.)

Vakuutusyhtiöissä rakentamismääräyksien vastaiset rakenteet sekä niistä aiheutuvat vahingot on lähes poikkeuksetta rajattu korvauspiirin ulkopuolelle. Käsittelyprosessin aikana määräysten sekä vahinkomekanismin ymmärtäminen voi olla hankalaa ja vie usein paljon aikaa. Yhteen rakennusvahinkoon voi liittyä useita eri määräyksiä useista eri osioista ja lisäksi käsittelijän tulee tunnistaa, onko määräysten vastaisuudella ollut vaikutusta vahingon syntyyn.

## 2 RAKENTAMISEN LAINSÄÄDÄNTÖ SUOMESSA

Suomessa rakentamisesta on säädetty mm. lain, asetuksin, määräyksin, sekä ohjein. Rakentamislaisissa annetaan rakentamiseen liittyvät yleiset edellytykset sekä keskeisimmät tekniset vaatimukset, mutta myös lupamenettely ja valvonta. Varsinaiset tarkemmat rakentamisen säännökset ja ohjeet on koottu Suomen rakentamismääräyskokoelmaan, jota Suomen ympäristöministeriö ylläpitää. (1.)

Koska rakentaminen on Suomessa luvanvaraista toimintaa, tarvitsee rakennushankkeeseen ryhtyvä aina rakennusluvan ennen rakentamisen aloittamista. Rakennuslupaa voi hakea kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta, esimerkiksi kunnan itse määrittämästä sähköisestä lupajärjestelmästä. Mikäli rakentaja haluaa perustellusti poiketa kaavasta tai rakennusjärjestyksestä, tarvitsee rakentaja poikkeamispäätöksen ennen rakennusluvan hankkimista. Tällöin kunta voi myöntää poikkeuksen tietyin edellytyksin. Asemakaavan ulkopuolisille alueille rakennuslupaa haettaessa on rakennushankkeeseen ryhtyvällä henkilöllä oltava voimassa oleva suunnittelutarveratkaisu. (2.)

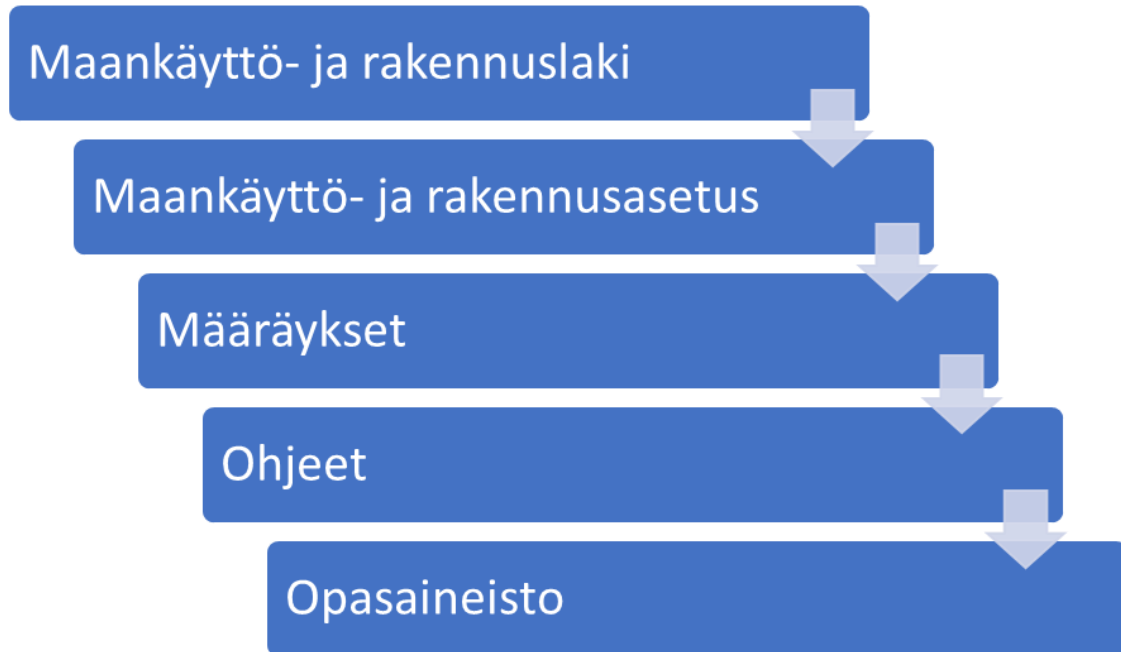
Usein rakennuksen korjaus- ja muutostyöt edellyttävät myös rakennus- tai toimenpideluvan. Luvan tarvitsee muun muassa rakennuksen laajennusosaan, talotekniikan korjaustoihin tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen. Myös purkamiseen voi tarvita erikseen purkuluvan. (2.)

Poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu haetaan kunnan määräämältä viranomaiselta, ennen rakennusluvan hakemista. Rakennuslupapäätöksen yhteydessä voidaan kuntakohtaisesti hyväksyä joitakin vähäisiä poikkeamia. Rakentamiseen liittyvät menettelyt ja tarvittavat luvat tulee varmistaa paikalliselta rakennusvalvontaviranomaiselta. (2.)

Rakentamisen teknisistä vaatimuksista on säädetty mm. rakentamislaisissa 751/2023, joka on astunut voimaan 1. tammikuuta 2025. Rakentamislaisissa säädetään myös rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta sekä käytöstä. (3.) Keskeinen rakentamisen teknisten määräyksien tietolähde on Suomen rakentamismääräyskokoelma, johon on koottu edellä mainitun lain nojalla annetut

säännökset, määräykset sekä ohjeet. Kokoelman ylläpitämisestä vastaa Suomen ympäristöministeriö. Lainsäädännön hierarkkinen järjestys on esitetty taulukossa 1. (3.)

*TAULUKKO 1. Rakentamisen lainsäädännön hierarkkinen järjestys ennen vuotta 2025 (4.)*



Rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava lukuisista asioista, kuten että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan paloturvalliseksi, terveelliseksi, käyttöturvalliseksi sekä esteettömäksi niitä koskevien määräysten mukaisesti. (3.)

## **2.1 Rakentamisen lainsäädännön historia Suomessa**

Suomen rakentamisen lainsäädäntö juontaa juurensa Suomen suuriruhtinaskunnan aikaan, jolloin Suomi kuului osaksi Ruotsia. Näin ollen Suomessa on ollut rakentamiseen liittyviä lakeja tai säädöksiä jo 1700-luvulta lähtien. Pääsääntöisesti tuona aikana kiinnitettiin huomiota paloturvallisuuteen (5.)

Vuonna 1931 julkaistiin asemakaavalaki, jota täydennettiin seuraavana vuonna rakennussäännöllä 41/1932. Kyseinen asetuksen tasoinen sääntö sisälsi yksityiskohtaisia säännöksiä muun muassa lupajärjestelmästä, rakentamistavasta sekä valvonnasta. Säännössä määrättiin, että asuin- ja työhuoneen pienin sallittu

pinta-ala oli seitsemän neliometriä ja vähimmäiskorkeudeksi oli asetettu 2,7 metriä. Lisäksi määrättiin, että ilmanvaihtoon ja tyydyttävään valaistukseen tuli kiinnittää erityistä huomiota, sekä rakennusjärjestyksessä tuli määrätä pienin etäisyys ikkunasta lähimpänä olevaan rakennukseen sekä naapuritonttiin. (5.)

Merkittäviä uudistuksia tapahtui 1950-luvun lopulla. Maatalousvaltainen elinkeinorakenne kuihtui ja kaupungistuminen kasvoi. Vuonna 1959 voimaan astuneet rakennuslaki 370/1958 sekä rakennusasetus 266/1959 sattuivat täten yhteiskunnalliseen murroskohtaan. Näiden suuria uudistuksia olivat kaavoituksen merkityksen korostaminen. Myös käsityövaltainen rakennustekniikka siirtyi teollisen elementtirakentamisen tieltä. (5.)

Rakennuslaissa säädettiin lähinnä rakennusjärjestyksestä ja kaavoituksesta, eikä rakentamisesta itsessään, mutta rakennusasetuksessa annettiin varsinaisia teknisiä rakentamiseen liittyviä säännöksiä, kuten rakennuksen ulkokaton maksimikaltevuus ja että jokaisella asuinhuoneistolla tulee olla käymälä. (6;7.)

Useat vuoden 1958 rakennuslaissa annetut säädökset siirtyivät sellaisenaan, tai osittain muunnettuna vuonna 2000 voimaan astuneeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin 132/1999 sekä maankäyttö- ja rakennusasetukseen 895/1999. (5.)

Lainsäädännön vaikutukset yhdyskuntaan kaavoituksen myötä ovat olleet läpinäkyviä. Paloturvallisuus kohentui kaavoituksen myötä, mutta myös parantuneen paloturvallisuuden kautta. (5.)

Vuonna 2012 maankäyttö- ja rakennuslakia muutettiin siten, että rakentamista koskevien säännösten tulkintaa saadaan parannettua. Myös viranomaisohjausta sekä suunnittelijoiden ja muiden toimijoiden pätevyysvaatimuksia haluttiin selkeyttää. (8.)

Seuraava merkittävä uudistus rakentamisen lainsäädäntöön tapahtui vuonna 2025, kun rakentamislaki 751/2023 sekä maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitukseen liittyvät säännökset sisältävä tilapäinen alueidenkäyttölaki 132/1999, muutettu lailla 752/2023 astuivat voimaan. Lisäksi vuoden 1999 maankäyttö- ja rakennuslaki tullaan korvaamaan vuosien 2025–2026 aikana neljällä uudella lailla, jotka ovat:

- Rakentamislaki (753/2023)
- Alueidenkäyttölaki (752/2013)
- Yhdyskuntakehittämisselaki
- Yhdyskuntarakentamislaki

Nykyisen tiedon mukaan alueidenkäyttölain uudistus voisi astua voimaan vuoden 2025 aikana. Täysin uudet yhdyskuntakehittämisselaki sekä yhdyskuntarakentamislaki astuvat arviolta voimaan vuoden 2026 aikana. Nämä lait tulevat koskemaan kuntien maapolitiikkaa sekä kaavojen toteuttamista, mutta myös yleisten alueiden kunnossapitoa. (9.)

Uuden rakentamislain sekä asetusten tavoitteena on edistää kiertotaloutta, hillitä ilmastonmuutosta ja valtakunnallisen rakentamiseen liittyvien tietosisällön sekä päätösten digitaalisuuden mahdollistaminen. (9.)

Nykyisellään maankäyttö- ja rakennuslaissa ja sen perusteella annetuissa asetuksissa on useita kohtia, joiden juuret löytyvät vuonna 1931 julkaistusta asemakaavalaista ja seuraavana vuonna annetusta rakennussäännöstä. (5.)

## **2.2 Suomen rakentamismääräyskokoelma**

Tässä luvussa kerrotaan Suomen rakentamismääräyskokoelmasta, johon on koottu rakentamisen keskeiset tekniset määräykset sekä vaatimukset, ja että mihiin ne perustuvat.

### **2.2.1 Suomen rakentamismääräyskokoelman historiaa**

Suomen ensimmäinen rakentamismääräyskokoelma astui voimaan 1. heinäkuuta 1976, ja se laadittiin tuolloin sisäasianministeriön toimesta. Ennen vuotta 1976 Suomessa ei ollut olemassa yhtä ainoaa rakentamismääräyskokoelmaa, vaan rakentamismääräyksiä annettiin sisäasianministeriön päätöksillä sekä kuntien rakennusjärjestyksissä. Rakentaminen oli täten säänneltyä pääasiassa lain ja asetuksin, mutta lait käsittelivät pääasiassa kaavoitusta ja rakennusjärjestyksiä, eikä varsinaisesta rakentamisesta juurikaan määrätty. (10.)

Ensimmäinen kokoelma koostui alun perin viidestä eri osasta ja ne jaoteltiin kirjaimin A:sta E:hen. Jaottelu perustui rakentamisen eri osa-alueisiin, esimerkiksi A-osassa määrättiin valvonnasta ja suunnittelusta, C-osassa eristämisestä ja E-osassa paloturvallisuudesta. (1.)

Rakentamismääräyskokoelmaa päivitettiin vuosien aikana moneen kertaan aina kokoelman voimassaolon päättymiseen asti. Määräykset myös lisääntyivät määrällisesti. Kokoelmaan lisättiin uusia aihealueita, kuten vuonna 1978 julkaistu F-osa esteettömyyden suunnittelusta ja vuonna 1994 julkaistu G-osa asuntosuunnittelusta. (1.)

Vuonna 1983 perustettiin ympäristöministeriö ja samassa yhteydessä sille siirrettiin valta antaa rakentamismääräyksiä. Valtuutus rakentamismääräysten antamiseen on annettu maankäyttö- ja rakennuslaissa. (10.)

Vuonna 2012 maankäyttö- ja rakennuslakia muutettiin siten, että rakentamismääräyskokoelman voimassaolo päätettiin vuoden 2017 loppuun. (11.)

### **2.2.2 Määräyksen sitovuus ja noudatettavuus**

Suomen rakentamismääräyskokoelma on keskeinen rakentamisen teknisiin määräyksiin liittyvä opas. Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uudisrakentamista ja korjaus- sekä muutostyössä määräyksiä on sovellettu vain niiltä osin, kuin tehtävän toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai rakennuksen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa ovat edellyttäneet. Poikkeuksena ovat kuitenkin sellaiset tilanteet, joissa määräyksissä on nimenomaisesti määrätty toisin. (10.)

Rakentamismääräykset ovat sitovia, mutta määräyksistä voidaan kuitenkin poiketa erityistapauksissa. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus myöntää rakennuslupa myös silloin, kun kyseessä on vähäinen poikkeaminen teknisistä määräyksistä. Sellainen ratkaisu, jossa poiketaan teknisistä määräyksistä, ei ole yleisesti ottaen hyväksyttävä, ellei siihen myönnetä erillistä poikkeusta. (10.)

## 2.3 Ympäristöministeriön asetukset

Vuonna 2013 ympäristöministeriö aloitti rakentamismääräyskokoelman mittavan uudistamisen. Kokoelma ajantasaistettiin vuonna 2013 voimaan astuneen maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla vastaamaan nykyaikaisia kestävän ja hyvän rakentamisen vaatimuksia. Rakentamismääräykset uudistettiin vaiheittain ja niistä tuli ympäristöministeriön asetuksia. Uudistustyö kesti vuoden 2017 loppuun saakka ja uudet vaatimukset astuivat voimaan 1.1.2018. Uudet ympäristöministeriön asetukset korvasivat vanhan rakentamismääräyskokoelman, jolloin sääntelystä tuli selkeämpää, sillä vaatimukset ja suositukset annettuihin ohjeisiin erotettiin toisistaan. Yksittäisten vaatimusten määrä myös vähennettiin noin puoleen aiempiin määräyksiin verrattuna. (11.)

Ympäristöministeriö ylläpitää Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, mutta kokoelmaan voidaan sisällyttää myös muiden valtion viranomaisten antamia rakentamiseen liittyviä säädöksiä ja määräyksiä. Asetukset antavat tarkempia rakentamiseen liittyviä säännöksiä ja ohjeita, kuin rakentamislainsäädännössä on määritelty. (1.)

Ympäristöministeriön asetukset on koottu ympäristöministeriön verkkosivulle [ym.fi/rakentamismaaraykset](http://ym.fi/rakentamismaaraykset) ja ne on jaettu 12 eri osioon käsiteltävän asian perusteella (liite 1.) Osioita ovat mm. käyttöturvallisuus, terveellisyys, energiatehokkuus ja suunnittelu. Osioihin on listattu aihealueeseen liittyvät määräykset sekä ohjeet erikseen ja lisäksi ne eroavat hieman toisistaan alkuperäisen määräyskokoelmaan verraten, sillä esimerkiksi erillistä osiota kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistoille ei enää ole, vaan se on merkitty terveellisyyttä käsittelevään osioon (liite 2.) Kumotut määräykset, ohjeet ja oppaat löytyvät verkkosivulta voimassa olevien asetusten alapuolelta ja ne on listattu A:sta G:hen sekä vanhimmasta uusimpaan (liite 3.) (1.)

Rakentamismääräykset ovat vakiintuneesti koskeneet uudisrakennusta, joten rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakentamista koskevia määräyksiä ei ole sovellettu kokonaisuudessaan, vaan niitä sovelletaan tapauskohtaisesti. Määräyksiä sovelletaan vain niiltä osin, kuin tehtävän toimenpiteen luonne, laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muuttuva

käyttötarkoitukset ovat edellyttäneet. Kuitenkin poissulkien sellaiset tilanteet, joissa määräyksissä on määrätty tarkoituksenmukaisesti eri tavalla. (1.)

### **3 VAHINKOMEKANISMIN TUNNISTAMINEN**

Vahinkokäsittelijän ottaessa rakennusvahingon käsittelyyn, tulee hänen tunnistaa vahinkomekanismi, eli miten vahinko on tapahtunut alkupisteestä loppupisteeseen ja mitkä tekijät ovat vaikuttaneet vahingon syntymiseen. Mikäli vahinkoprosessin aikana käy ilmi, että kohteessa on rakentamismääräysten vastainen rakenne, tulee tutkia rakenteen vaikutus vahingon aiheutumiseen.

Tässä luvussa lähteenä toimii opinnäytetyön kirjoittaja itse työkokemuksensa perusteella.

#### **3.1 Rakentamismääräysten vastainen rakenne**

Mikäli rakenne ei täytä rakentamismääräysten antamia velvoitteita, kyseessä on rakentamismääräysten vastainen rakenne. Tällainen rakenne voi olla esimerkiksi virheellisesti suunniteltu, väärin rakennettu tai vääristä materiaaleista tehty, eikä se täten täytä terveellisuuden, turvallisuuden tai kestävyys säädöksiä.

Rakentamismääräysten vastainen rakenne tai siitä aiheutunut vahinko ei pääsääntöisesti ole vakuutuksesta korvattava, sillä virheellisen rakenteen vuoksi aiheutunut vahinko ei ole objektiivisesti arvioiden ennalta arvaamaton tapahtuma. Lisäksi vakuutusyhtiöillä on yleensä erillinen rajoituskohta vakuutusehdoissa, joka rajaa rakentamismääräysten vastaiset rakenteet ja niistä aiheutuneet vahingot korvauspiirin ulkopuolelle.

Jotta rakentamismääräysten vastaisuus sekä vahinkomekanismi saataisiin selville mahdollisimman hyvin, tulee vahinkokäsittelijän hankkia kaikki sellaiset tiedot, jotka edesauttavat vahingon selvittelyä. Näitä tietoja ovat esimerkiksi valokuvat, kartoitusraportti, LVI-asentajan lausunto sekä pelastuslaitoksen onnettomuusseloste. Veden aiheuttamissa vahingoissa kastuneen alueen laajuus tulee selvittää. Yleensä vesivahingoissa suoritetaan kosteuskartoitus, jossa kartoittaja selvittää apuvälineitä, kuten pintakosteusmittaria käyttäen rakenteiden kastuneen alueen. Käsittelijän tulee myös ottaa huomioon vahinkotapahtuman

mukaan, että tarvittavia tietoja ei voi välttämättä saada esimerkiksi ilman rakenteen purkamista, mutta ei myöskään, jos purkutyöt on tehty ennen tarvittavien tietojen hankkimista.

Suurimmassa osassa tapauksista vahinkotapahtumasta saadaan sellaiset riittävät tiedot, joiden perusteella vahinkomekanismi voidaan todeta. Sellaisissa rakennusvahingoissa, joissa riittäviä tietoja ei ole mahdollista saada tai vahinkotapahtuma on ollut epäselvä ja monimutkainen, korostuu vahinkokäsittelijän määräysten tunteminen sekä vahinkomekanismin ymmärtäminen. On myös huomioitava, että rakentamismääräysten vastaisen rakenteen olemassaolo ei välttämättä ole aiheuttanut vahingon syntyyn millään tavalla.

### **3.2 Vahingon korvattavuuden arviointi**

Käsittelyssä tulee ottaa huomioon kaikki sellaiset määräykset, jotka koskevat kyseistä rakennetta. Käsittelyn aikana tulee myös ottaa huomioon mahdolliset rakenteen korjaus- tai muutostyöt, jos niitä on tehty rakenteen elinkaaren aikana, sillä muutos- tai saneeraustöissä tulee noudattaa kyseisen työn aikana voimassa olevia rakentamismääräyksiä.

Tärkeintä käsittelyssä on, että selvitetään vahingon juurisyy, eli mistä kaikki on lähtenyt. Esimerkiksi vuotovuodossa ei voida sanoa vahingon juurisyyn olevan putken vuotaminen, vaan tulee selvittää, miksi putki on vuotanut. Vuodon syy voi olla käytännössä mitä vain pistesyöpymästä puutteelliseen kannakointiin.

Määräyksiä kartoittaessa on hyvä muistaa, että yksikin lisäsana voi muuttaa määräyksen sisällön merkittävästi. Esimerkkinä määräyskokoelman osa D1

1976, Kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistot, kohta 3.2.4 on edellyttänyt seuraavasti:

*Lattiaviemäriiniksi hyväksytään esim. lattiakaivo tai seinäkaivo, joka liitetään vesitiiviisti lattiapäällysteeseen. Lisäksi edellytetään, että huonetilan lattia on vedenpitävä.*

Ympäristöministeriön asetus kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistosta 2007, kohta 4.2.1.3 on edellyttänyt seuraavasti:

*Huonetila, jossa on lattiakaivo, vedeneristetään ja kaivo liitetään vesitiiviisti lattian vedeneristykseen. Tällöin ei viemäripisteessä, kuten esimerkiksi pesualtaassa, tarvita ylivuotojärjestelyä.*

Uudempi määräys on edellyttänyt, että lattia vedeneristetään erikseen. Täten määräyksen merkitys muuttuu merkittävästi, sillä se edellyttää, että vedeneriste asennetaan erikseen. (12;13)

Kun käsittelijällä on rakennusvahingosta tarvittavat tiedot vahinkokäsittelyä varten, tulee käsittelijän muodostaa käsitys siitä, mikä on ollut vahinkotapahtuman kulku. On tärkeää ymmärtää, mikä on ollut syytä ja mikä seurausta, sillä vahinkotapahtumia arvioidaan vahingon syyn, ei seurauksen perusteella.

Esimerkkinä lämminvesivaraajan vuotaminen vuonna 2008 rakennetun märkätilan lattialle, joka ei ole vedeneristetty. Vuotovesi pääsee täten rakenteisiin aiheuttaen kosteusvaurion. Tällöin kyseessä olisi rakentamismääräysten vastainen rakenne, sillä rakentamismääräyskokoelman osa C2 vuodelta 1998 on edellyttänyt, että märkätilan pinnat ovat vedeneristettyjä. Lisäksi D1 vuodelta 2007 on edellyttänyt, että lattiakaivollisen tilan lattian tulee olla vedenpitävä.

Toisena esimerkkinä samanlaiset olosuhteet, kuin edellisessä esimerkissä, mutta lämminvesivaraaja on vuotanut seinälle ja kastellut seinä- sekä lattiarakenteen. Vahinkomekanismia tutkittaessa on todettavissa, että vesi on vuotanut seinärakenteen kautta lattian alapuolelle ja täten lattiaan on syntynyt kosteusvaurio. Lattia itsessään on edelleen rakentamismääräysten vastainen, sillä vedeneriste on puuttunut, mutta koska vedeneristeen puuttuminen lattiasta ei ole millään tavalla

vaikuttanut vahingon syntyyn, ei voida katsoa, että määräysten vastaisuudella olisi ollut vaikutusta vahinkoon.

Kolmantena esimerkkinä palovahinko, jossa pihasauna on palanut siihen pisteeseen, ettei palovahingosta voida saada enää luotettavia tietoja kartoittamalla. Vahinkotapauksesta hankittujen tietojen perusteella on saatu selville, että pihasauna on rakennettu vuonna 2001, mutta tulisija on uusittu vuonna 2019. Koska rakennuksen vauriot ovat mittavat, on liki mahdotonta selvittää, ovatko rakenteet olleet rakentamismääräyksen mukaisia. Kyseessä voisi olla esimerkiksi hormin suojaetäisyyksien puutteellisuus, jonka vuoksi tulisijan lämmittämisestä aiheutunut lämpösäteily on kuumentanut saunan rakenteita ja lopulta sytyttänyt ne palaamaan. Näin ollen kyseessä olisi rakentamismääräysten vastainen rakenne, sillä suojaetäisyydet eivät ole olleet riittävät voimassa olevien määräyksen mukaisesti. Palo olisi kuitenkin myös voinut myös mahdollisesti aiheutua kipinästä tai esimerkiksi pihasaunassa olleesta sähkötekniikasta.

Äärimmäisissä vahinkotapauksissa, joihin käsittelijällä tai yhtiön sisäisellä asiantuntijalla ei ole riittäviä tietoja tai taitoja vahinkotapahtuman ymmärtämiseen, voidaan vahinkotapahtuman arviointiin käyttää ulkoista asiantuntijaa, kuten esimerkiksi konsulttia. Sellainen tilanne, jossa olisi tarve käyttää ulkoista asiantuntijaa, tulee huomioida olosuhteet ja tilanne muuten.

## **4 KÄSITTELYOHJEEN LAATIMINEN**

Ohje on laadittu rakennusvahinkokäsittelijälle vahinkoprosessin käsittelyä varten Pohjola Vakuutuksen toimeksiannosta. Sen tarkoitus on ollut edesauttaa ja helpottaa rakennusvahingon käsittelyprosessia. Ohjetta seuraamalla käsittelijä voi kartoittaa kaikki määräykset, mitä rakennusvahingon aikana tulisi ottaa huomioon.

### **4.1 Tiedonhaku**

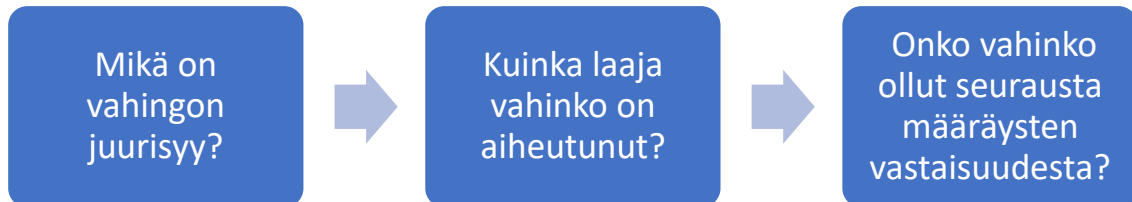
Työ aloitettiin etsimällä tietoa internetistä rakentamismääräyksiin ja rakentamisen lainsäädäntöön liittyen. Tietoa etsittiin kronologisessa järjestyksessä, vanhimmasta määräyksestä tai laista uusimpaan. Tarkoituksena oli löytää kaikki sellaiset lainsäädäntöön liittyvät asiat, joita tulee ottaa huomioon vahinkomekanismia tulkittaessa.

### **4.2 Ohjeen rakenne**

Ohje on laadittu ns. step-by-step -menetelmällä, eli kun käsittelijä aloittaa rakennusvahingon käsittelyprosessin, voi hän ohjetta seuraamalla kartoittaa vahingon korvattavuutta rakentamismääräyksiensä sekä -ohjeiden perusteella. Ohjeen tarkoitus on auttaa vahinkokäsittelijää löytämään kaikki sellaiset rakentamismääräykset ja -ohjeet, mitä hänen tulee ottaa huomioon käsittelyn aikana.

Rakennusvahinkokäsittelyssä on kolme pääkohtaa (Taulukko 2.) Ensiksi käsittely aloitetaan selvittämällä, mitä on ollut vahingon juurisyy. Juurisyy tulee selvittää perinpohjaisesti. Seuraavaksi tarkastellaan, kuinka laaja vahinko on aiheutunut. Kun nämä seikat on saatu selville, voidaan alkaa tarkastelemaan vahinkoon liittyviä määräyksiä.

## TAULUKKO 2. Rakennusvahinkokäsittelyn pääkohdat



Määräysten kartoittamiseksi selvitetään ensin rakentamisvuosi, sekä onko muutostöitä tehty. Mikäli rakenne on tehty ennen vuotta 1976, ei varsinaisia rakentamismääräyksiä voida soveltaa, vaan tulee etsiä tietoa rakentamislajeista tai –asetuksista. Rakenteen ollessa vuodelta 1976 tai uudempi, voi käsittelijä etsiä käsittelyyn liittyviä määräyksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmasta, tai ympäristöministeriön asetuksista. Kun rakenteen tekovuosi on selvillä, käsittelijä katsoo rakenteeseen liittyvän määräyksen. Oikean määräyskokoelman tai asetuksen löytäminen on melko suoraviivaista, eli esimerkiksi vahingon aiheutuessa LVI-järjestelmästä, käsittelijä etsii määräyksen, jossa käsitellään rakennuksen vesi- ja viemärijärjestelmää. Mikäli vuotanut neste on aiheuttanut vahinkoa rakenteille, tulee lisäksi tarkistaa tilaa koskevat määräykset. Joissakin tapauksissa käsittelyyn liittyviä määräyksiä voi löytyä myös muista kokoelmista, jonka vuoksi ohje helpottaa käsittelijää ottamaan huomioon vahinkoon liittyvät määräykset.

Jos käsittelijä huomaa, että rakenne ei ole ollut rakentamismääräysten mukainen, tulee hänen varmistua määräysten vastaisuuden vaikutuksesta vahingon syntyyn. Tässä kohtaa korostuu käsittelijän oma ymmärtäminen vahinkomekanismista. Mikäli voidaan todeta, että määräysten vastainen rakenne on vaikuttanut vahingon syntyyn, käsittelijällä on täten vakuutuskorvauksen epäysperuste. Mikäli voidaan taasen todeta, että määräysten vastainen rakenne ei ole vaikuttanut

vahingon syntyyn, ei epäysperustetta täten ole rakentamismääräysten vastaisena rakenteena.

Rakennusvahingon käsittelyohje jää tilaajalle, eli Pohjola Vakuutus Oy:lle, eikä sitä julkaista opinnäytetyön julkaisun yhteydessä. Käsittelyohje on opinnäytetyön salattu liite.

## 5 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli laatia käsittelyohje vakuutusyhtiössä tapahtuvaa rakennusvahingon käsittelyprosessia varten, jotta käsittely olisi sujuvampaa ja selkeämpää. Työhön kerättiin tietoa lukuisista eri lähteistä.

Rakentamisen lainsäädäntö on monimutkainen ja laaja. Rakentamista säädelään monin eri säännöksin ja ne täydentävät toisiaan, mutta ovat myös osittain päällekkäin.

Rakennusvahingon käsittelyprosessi voi olla haastavaa, sillä syy-seuraussuhteen selvittäminen voi olla monimutkaista. Lisäksi yhteen vahinkoon voi liittyä lukuisia eri määräyksiä.

Työssä huomattiin, että mitä selkeämpi rakentamisen lainsäädäntö on, sitä selkeämpi vahingon käsittelyprosessikin on. Nykyinen lainsäädäntö määräyksineen on sellaisenaan hyvin selkeä verrattuna vanhempaan lainsäädäntöön.

## LÄHTEET

1. Ympäristöministeriö 2025. Suomen rakentamismääräyskokoelma. Luettavissa: <https://ym.fi/rakentamismaaraykset>. Luettu: 17.2.2025.
2. Digi- ja väestövirasto. Rakentaminen ja remontointi. Luettavissa: <https://www.suomi.fi/kansalaiselle/asuminen-ja-rakentaminen/rakentaminen-ja-kiinteistot/opas/rakentaminen-ja-jatehuolto/rakentaminen-ja-remontointi>. Luettu: 17.2.2025.
3. Rakentamislaki 751/2023. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2023/20230751#L2>. Luettu: 17.2.2025.
4. Huuhtanen, J. 2004. Rakentajan kalenteri. Rakennustieto Oy. Luettavissa: <https://tiedostot.rakennustieto.fi/rakentajain-kalenteri/RK040103.pdf>. Luettu: 5.4.2025.
5. Jääskeläinen, J. Rakentamismääräykset ja hyvinvointi. Rakennustarkastusyhdistys. Luettavissa: <https://www.rakennustarkastusyhdistys.fi/rakentamismaaraykset-ja-hyvinvointi/>. Luettu: 20.3.2025.
6. Rakennuslaki 370/1958. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1958/19580370#Lidm46263581694944>. Luettu: 20.3.2025.
7. Rakennusasetus 266/1959. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1959/19590266#Lidm46263581743824>. Luettu: 20.3.2025.
8. Saarinen, T. 2013 Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset. Ympäristöministeriö Luettavissa: [https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/2073102/Saarinen\\_MRL\\_rakennuksensuunn\\_muutokset%2B2013%262014\\_PSA\\_4-12-2013.pdf/e2fea15b-fce6-4ce9-a1a6-e6156354f943](https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/2073102/Saarinen_MRL_rakennuksensuunn_muutokset%2B2013%262014_PSA_4-12-2013.pdf/e2fea15b-fce6-4ce9-a1a6-e6156354f943). Luettu: 5.4.2025.
9. Rakennustieto Oy s.a. Uusi rakentamislaki voimaan 1.1.2025. Luettavissa: <https://www.rakennustieto.fi/rakentamislaki>. Luettu: 5.4.2025.
10. Tarasti, L. 2011. Rakentamismääräykset normihierarkiassa. Ympäristöministeriön raportteja 10/2011. Ympäristöministeriö. Helsinki. Luettavissa:

[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/41386/YMra\\_10\\_2011\\_Rakentamismaaraykset\\_normihierarkiasa.pdf?isAllowed=y&sequence=2](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/41386/YMra_10_2011_Rakentamismaaraykset_normihierarkiasa.pdf?isAllowed=y&sequence=2). Luettu: 5.4.2025.

11. Ympäristöministeriö 2017. Rakentamismääräyskokoelman mittava uudistus 2013–2017 valmis. Luettavissa: <https://ym.fi/-/rakentamismaarayskokoelman-mittava-uudistus-2013-2017-valmis>. Luettu: 5.4.2025.

12. Sisäasianministeriö 1976. D1 Kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistot. Luettavissa: <https://ym.fi/documents/1410903/155128351/c2+1998pdf.pdf/8f4a0e22-b8ca-feb3-d615-471e072212b3/c2+1998pdf.pdf?t=1680082358257>. Luettu: 5.4.2025.

13. Ympäristöministeriön asetus kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistoista 2007. Luettavissa: [https://ym.fi/documents/1410903/155128351/D1\\_2007.pdf/0ba14e97-0bc6-9bb2-7f75-9c65f1685868/D1\\_2007.pdf?t=1685428742264](https://ym.fi/documents/1410903/155128351/D1_2007.pdf/0ba14e97-0bc6-9bb2-7f75-9c65f1685868/D1_2007.pdf?t=1685428742264) Luettu: 5.4.2025.

## **LIITTEET**

Liite 1 YM:n verkkosivusto rakentamismääräyksistä

Liite 2 Esimerkki voimassa olevista määräyksistä

Liite 3 Esimerkki kumotuista määräyksistä

Liite 4 Käsittelyohje (salattu liite)



Rakentamismääräykset - Ympö x ym.fi/rakentamismääräykset

Ekosuunnittelu- ja energiamerkintädirektiivit  
Lait, asetukset ja ohjeet

Asuinien  
Kierotalous  
EU ja kansainvälinen yhteistyö  
Tutkimus ja kehittäminen  
Avustukset ja tuet

**Terveellisyys**

**Terveellisyys**

Rakentamismääräykseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttökäyttönsä ja ympäristöstä aiheutuviin olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisällinä, kosteus- ja lämpö- ja valaistuso-osuhteet sekä vesihuolto huomioiden otaen huomioon rakennuksen sisäilman laatuolosuhteiden vaikutukset ihmisiin, eläimiin, veteen tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen putteellisen käsitteilyn tällöin rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi.

Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnittelun käytön aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joihin ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovellettava tarkoituksensa ja ylläpidettävää terveellisiä olosuhteita.

**Asetukset**

**782/2017**

- Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisisistä toimivuudesta | FINLEX [↗](#)
  - Perustelumuistio PDF 51kB

**1009/2017**

- Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmastaosta ja ilmanvaihdosta | FINLEX [↗](#)
  - Perustelumuistio PDF 266kB

**1047/2017**

- Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista | FINLEX [↗](#)
  - Perustelumuistio PDF 177kB

**814/2020**

- Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2 ja 10 §:n muuttamisesta | FINLEX [↗](#)
  - Perustelumuistio PDF 170kB

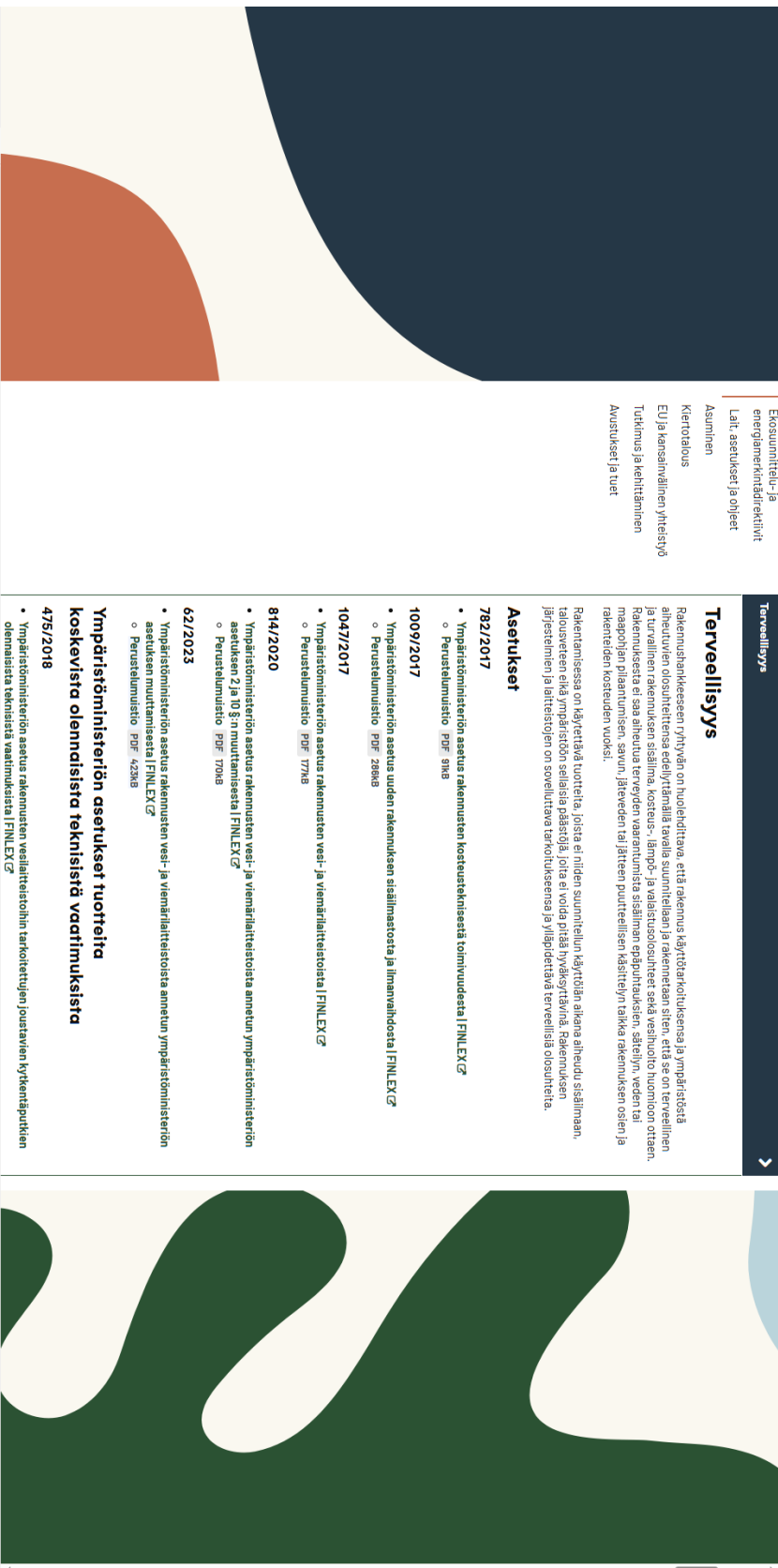
**62/2023**

- Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta | FINLEX [↗](#)
  - Perustelumuistio PDF 423kB

**475/2018**

- Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesilähteistöihin tarkoitettujen joustaavien kytkentäpukien olemissa teknisistä vaatimuksista | FINLEX [↗](#)

**Ympäristöministeriön asetukset tuotteita koskevista oleellisista teknisistä vaatimuksista**



Rakentamismääräykset - Ympäri x  
ym/f/rakentamismääräykset

C | Eristykset

C1-4 (1976) PDF 15MB  
Määräykset ja ohjeet  
Ääneneristys  
Veden- ja kosteudenestisyys  
Lämmöneristys  
Lämmönlämpökertoimen määräys ja eristystyön suoritus

C1-4 (1976-78) PDF 25MB  
Määräykset ja ohjeet  
Ääneneristys (1978)  
Veden- ja kosteudenestisyys (1978)  
Lämmöneristys (1978)

C1 (1985) PDF 88KB  
Määräykset  
Ääneneristys

C1 (1998) PDF 4,2MB  
Määräykset ja ohjeet  
Ääneneristys ja meluntorjunta rakennuksessa.

C2 (1978) PDF 279KB  
Määräykset  
Veden- ja kosteudenestisyys

C2 (1998) PDF 50KB  
Määräykset ja ohjeet  
Kosteus

C3 (1985) PDF 368KB  
Määräykset  
Lämmöneristys

C3 (2003) PDF 51KB  
Määräykset  
Rakennuksen lämmöneristys

C3 (2007) PDF 39KB  
Määräykset  
Rakennuksen lämmöneristys

C3 (2010) PDF 38KB  
Määräykset  
Rakennuksen lämmöneristys

C4 (1978) PDF 75KB  
Ohjeet  
Lämmöneristys

C4 (2003) PDF 14KB