

Turha kulu vai onnistumisen edellytys? Miksi korjaushanke pitää suunnitella ja valvoa

Taloyhtiö2026

21.4.2026

Lakimies Niklas Lindberg

Neuvontainsinööri Jari Hännikäinen



**KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa**



Velvollisuus suunnitella ja valvoa

- Laki ohjaa hallitusta kiinnittämään huomiota suunnitelmalliseen ja pitkäjänteiseen kiinteistön pitoon, mm. *kunnossapitotarveselvitys 5v*
- Yhtiö velvollinen organisoimaan (mm. suunnittelu ja valvonta) korjaushankkeensa huolellisesti niin, ettei osakkaille aiheudu vahinkoa
- Yhtiön korjaustyö: jos selvästi tarvittava suunnittelu tai valvonta laiminlyödään → hallituksen ja isännöitsijän *henkilökohtainen korvausvastuu mahdollinen*

Suunnitelmalliset keskimääräiset tekniset käyttöiät

- **Korjaushistoria:** Kiinteistöltä tai isännöinnistä löytyvä tekninen ja taloudellinen dokumentaatio tehdyistä korjauksista
- Hyvä apu korjaustarpeen ennakoinnissa ja elinkaaren vaiheen määrittämisessä on Rakennustieto-säätiön (RT) maaliskuussa 2025 julkaisema ”**Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakaksot**”-kortti, joka on saatavana numeroilla LVI 01-10424 sekä KH 90-00403



Tekniset käyttöiät



Suunnittelu ja valvontasopimukset

- Purku ja korjaustyöselostus
- Suunnittelusopimukset KSE
- Kilpailutus, urakoitsijan valinta, referenssit
- Urakkasopimus YSE
- Valvontasopimus KSE, laajuus/dokumentaatio
→ *valvontasuunnitelma*
- Yhdenvertaisuus, perustaso, hyvä rakennustapa, laadunvalvonta



Esimerkkitapaus 1

Tonttiviemärin ym. Saneeraus



Vanhaa kaivoa ei ole poistettu urakka-asiakirjojen mukaisesti, ja se on edelleen käytössä, mikä on vastoin lakia. Viemäri on liitettävä suljettuun järjestelmään eli kuvassa olevaan uuteen kaivoon.



Esimerkkitapaus 2

Kattoremontti, 12 huoneiston kerrostalo

Hyvämaineisen valvontaorganisaation valvoja jätti käymättä katolla ja hyväksyi urakkaeriä maksettavaksi urakoitsijan lähettämien kuvien perusteella.

Töitä ei ollut todellisuudessa tehty, urakoitsija katosi 25 000 euroa ”taskussaan”.



Esimerkkitapaus 3

Vesikattosaneeraus (+ ilmanvaihto)

Suunnittelija suunnitteli kysymättä ja pyytämättä koneellisen ilmavaihdon → UKL neuvontainsinööri paikalle, = 1,3 milj.
→ 300 000,00 euroa.

Esimerkkitapaus 4



Kerrostalon seinän paksueristerappauksen romahtaminen Helsingin Kontulassa 30.7.2024



5 TURVALLISUUSSUOSITUKSET

5.1 Taloyhtiöiden remonttien valvonnan laadun varmistaminen

Onnettomuuden kohteen paksueristerappauksen tekovaiheessa toimeksiantajan valvonta oli ollut ylimalkaista eikä ollut kohdistunut rappauksen osalta kriittisiin kohteisiin.

Onnettomuustutkintakeskus suosittaa, että

Kiinteistöliitto neuvoo ja ohjeistaa taloyhtiöitä varmistamaan, että rakennuttajan valvojilla ja muilla taloyhtiön korjaushankkeisiin käytettävillä asiantuntijoilla on riittävä asiantuntemus ja ammattitaito aiotuista remonteista. [2025-S16]

Osaavalla ja aktiivisella valvonnalla voidaan osaltaan varmistaa remonttien onnistuminen.

Jäsenyys kannattaa

- **Lisää osaamista:** ajantasaista tietoa
- **Säästää aikaa:** kaikki samasta paikasta
- **Helpottaa päätöksentekoa:** oikeat faktat

Jo yksi neuvontapuhelu voi vastata arvoltaan koko vuoden jäsenmaksua

Kiitos!