



Teksti: Jouko Lommi
Kuvat: futureimagebank

Rakennuttajan kannattaa aina varmistaa rakennusprojektiinsa sopiva edunvalvontatapa. Luottohenkilöitä tarvitaan suunnitteluun, valvontaan, urakoiden sopimiseen ja töiden vastaanottoon.

Onnistuneen rakentamisen ja remontoinnin perustana on hyvätaiteellinen suunnittelu ja huolellinen sopiminen.

Rakentajan ja remontoijan luottohenkilöt

Hanke valmistuu tavoitteiden mukaan, jos siihen vaikuttavat asiat otetaan oikealla tavalla huomioon hankkeen joka vaiheessa. Epäonnistumiset vältetään parhaiten huolellisella toimintatapojen suunnittelulla ja niiden järjestelmällisellä noudattamisella. Rakennuttaja määrittelee tavoitteet, ja ne otetaan huomioon suunnitelmissa ja siirretään sopi-

muksiin. Rakentamisen aikana tavoitteeseen pääsyä varmistavat valvonnan avulla rakennuttaja, urakoitsija ja rakennusvalvontaviranomainen.

Rakentamisen ja remontoinnin pyörteissä on tärkeä muistaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvä on aina päävastuullinen projektinsa läpiviennissä. Hän ei kuitenkaan

yleensä ole rakennusalan ammattilainen. Tärkeää on löytää hankkeeseen mukaan henkilö, joka sitoutuu rakennuttajan määrittelemiін tavoitteisiin ja voi toimia hänen edunvalvojanaan. Tämä henkilö tulisi olla mukana urakkasopimusten laadinnassa sekä talopakettien hankinnasta sovittaessa. Hänen tehtävänä on varmistaa oikeudenmukainen sopiminen, jonka molemmat sopijapuolet ymmärtävät samalla tavoin.

Tämä neuvottelutilaisuus ja siitä laadittava muistio helpottavat usein myöhempien mahdollisten erimielisyyksien selvittelyä.

Edunvalvonta hankkeen mukaiseksi

Uudisrakentamis- ja remonttihankeiden toteutusmuodot vaihtelevat hartiapankkiraken-

tamisen ja ns. ”avaimet käteen”-hankemuotojen välillä. Urakat muuttuvat kysynnästä johtuen yhä enemmän kokonaisvaltaisen toteuttamisen suuntaan. Tätä pidetään yleensä rakennuttajalle huolettomampana, koska asioista sovitaan vain yhden toteutuksesta vastaavan osapuolen kanssa.

Toisena ääripäänä on työntekijöiden palkkaaminen ja pienet osaurakat täydennettynä erilaisina talkootöinä. Rakennuttajan edunvalvonnan sisältö muuttuu ratkaisevasti hankkeen toteutusmuodon muuttuessa. Ammattilaisen antamat hyvät neuvot voivat olla ensiarvoisen tärkeitä mietittäessä sopivaa toteutusmuotoa.

Kuluttajan etu varmistetaan lainsäädännöllä

Sopimusasioiden lakiperusteet löytyvät kuluttajansuojalain rakentamista ja taloelementtikauppaa käsittelevästä osasta. Tämä laki on pakottavana voimassa kuluttajan ja yrittäjän välisessä sopimisessa. Lakiin voi tutustua osoitteessa www.finnlex.fi. Kuluttajille laaditut urakoiden ja elementtikaupan sopimusehdot noudattavat kuluttajansuojalakia. Kuluttajaa eivät sido sopimukseen mahdollisesti kirjatut, kuluttajan kannalta kuluttajansuojalakia heikommät ehdot.

Rakentajan ja remontoijan on tärkeää tutustua oman etunsa ja huolehtimisvelvollisuutensa varmistamiseksi maankäyttö- ja rakentamislakiin sekä asetukseen (MRL, MRA), samoin Suomen rakentamismääräyskokoelmaan (RakMK). Molemmat löytyvät ympäristöministeriön kotisivuilta www.ymparisto.fi.

Suunnittelua ohjeistavat valinnat ratkaisevat lopputuloksen laadun

Rakentamisen remontoinnin kustannuksiin ja laatuun voidaan eniten vaikuttaa tavoitteiden asetteluvaiheessa. Näiden avulla ohjeistetaan talon suunnittelua. On tärkeää, että rakennuttaja tuntee valitsemiansa ratkaisujen merkitykset kokonaisuuteen. Usein on vaarana, että heikosti toimivat ja kalliitkin ratkaisut seuraavat toisiaan ja epäonnistu-



nut suunnitelma paljastuu vasta toteutusvaiheessa.

Uudisrakentamisen suunnitteluvaiheessa tärkeänä rakennuttajan edunvalvojana voisi olla pääsuunnittelija tai arkkitehtisuunnittelija.

Tarkoitus on, että rakennuttaja ja pääsuunnittelija ohjaavat suunnittelua asetettujen tavoitteiden mukaan. Hyvällä arkkitehtisuunnittelulla löydetään tehokkaat tilaratkaisut, joissa ei ole hukkapinta-alaa. Samoin talon rungon massoittelu onnistuu tyylikkäästi, ilman erityisen kalliita ratkaisuja.

Rakennesuunnittelija hakee yhdessä arkkitehdin kanssa tehokkaita ja edulliset konstruktiot. Lvi- ja sähkösuunnittelija osaa valita hyvät rakennuttajan tavoitteisiin sopivat talotekniset ratkaisut.

Usein on hyvä ratkaisu se, että rakennuttajan palkkaama valvontatehtävien hoitaja on hankkeessa mukana jo suunnitteluvaiheessa. Hänellä on usein hyvä näkemys

suunnitteluratkaisujen vaikutuksesta rakentamiseen ja tulevaan käyttöön. Myös sitoutuminen hankkeeseen onnistuu helpommin, kun vaikutusmahdollisuus hankkeen kokonaisuuteen on olemassa.

Sitten sovitaan toteutuksista ja hankinnoista

Tässä vaiheessa voidaan vaikuttaa paljon erilaisten riskien todennäköisyyteen ja siirtää riskejä sopimusperusteisesti myös hankkeen toteuttajille. Ylivoimaisesti suurin osa pientalotyömaiden ongelmista johtuu puutteellisista sopimuksista.

Pientalo voidaan teettää kokonaisvastuurakentamisena eli ”avaimet käteen”-hankkeena sisältäen suunnitelmat ja työn toteutuksen. Tässä mallissa rakentamisen ja

suunnittelun riskit keskittyvät rakennuttajan ja toteuttajaksi valitun urakoitsijan välisen sopimuksen mukaisesti. Sopimuksen sisällön tarkka määrittely on tässä sopimusmuodossa erityisen tärkeää. Väljät suunnitelmat ja sopimukset aiheuttavat yleensä aina erimielisyyttä rakennusosien ja erilaisten teknisten järjestelmien laatutasosta.

Toisena ääripäänä olevan hartia-pankkirakentamisen lähtökohtana on mahdollisimman monien työvaiheiden tekeminen itse tai talkootöinä ja osittain palkatulla työvoimalla. Tässä mallissa riskit keskittyvät eniten rakennuttajalle. Näidenkin riskien vaikutus on tunnettava, jotta vältetään yllätyksiä.

Edellisten väliin jäävissä toteutusmuodoissa riskit on hajautettu suunnittelijoille ja useammalle urakoitsijalle keskinäisten sopimusten mukaan.

Rakennuttajan on hyvä selvittää luottohenkilönsä kanssa näiden vaihtoehtoisten toteutusmuotojen vaikutukset. Yleensä valintaan

vaikuttaa perheen mahdollisuudet olla itse mukana hankkeen toteutuksessa. Hyödyt ja haitat on punnittava tarkoin. Tilanteen tunteva rakennuttajan luottohenkilö on tässä suureksi avuksi.

Ennen sopimusten allekirjoittamista järjestetään neuvottelu, jossa sopijaosapuolet tarkistavat ymmärtäneensä sopimuksen samalla tavoin. Samalla tarkistetaan urakkaan liittyvät käytännön järjestelyt sekä sovitaan riskittömän maksuliikenteen järjestämisestä. Urakkaneuvotteluissa sovitut asiat kirjataan urakkasopimukseen tai erilliseen liitteeseen olevaan pöytäkirjaan.

Useisiin toteutusmuotoihin sisältyy talopakettitoimitus, jonka sopimuksessa on monta hankkeen onnistumiseen ratkaisevasti vaikuttavaa asiaa.

Sopimusneuvotteluissa on tärkeä tehtävä rakennuttajan edunvalvonnalla, jotta sopimuskohtien merkitys tulee ymmärrettyä oikein ja samalla tavoin molempien sopijapuolten kesken. Myös edullisimman talopaketin valinta ilman ulkopuolista ammattiapua on todella vaikeaa.

Seuraavat sopimustekniset virheet ovat yleisiä, jos rakennuttajan etu on valvottu heikosti:

- Kirjallinen sopimus puuttuu kokonaan, jolloin sovittujen asioiden todentaminen muistetaan ja ymmärretään eri tavoin.
- Sopimisessa ei käytetä yleisesti hyväksytyjä sopimuslomakkeita eikä sopimusehtoja. Usein urakoitsijan laatiman sopimuspuhjan johdosta kuluttajan asema heikkenee.
- Työn sisältö ja käytetyt materiaalit määritetään epätarkasti.
- Maksuerät muodostuvat etupainotteisiksi.

Valvonta varmistaa toteutuksen onnistumisen

Rakentamisen aikana laatutavoitteen saavuttamista varmistavat valvonnan avulla rakennuttaja, urakoitsija ja rakennusvalvontaviranomainen. Toimenpiteet tähtäävät siihen, että rakentaminen ja vastaanotto sujuvat tavoitteiden mukaan ja että taloon voidaan olla käytössä tyytyväisiä.

Valitettavasti näin ei aina ole. Tässä vaiheessa rakennuttajan etu varmistetaan parhaiten seuraamalla, että kaikki tarvittavat valvontatehtävät suoritetaan. Tarvittavien toimenpiteiden ketju on pitkä, ja rakentajan arkeen



kuuluu vielä odottamattomia yllätyksiä. Laatua lähdetäänkin usein hakemaan ja määrittämään vasta urakoiden vastaanottovaiheessa, jolloin tuomarin apua joudutaan usein kutsumaan paikalle.

Työmaan tarkastaminen jakautuu viranomaisten edellyttämiin ja rakennuttajan edellyttämiin tarkastuksiin. Viranomaisten edellyttämät tarkastukset on määritetty rakennusluvassa ja vastaavalle työnjohtajalle toimittavassa tarkastusasiakirjassa.

Rakennustyön aikana rakennuttajan tehtävänä on valvoa työmaata sekä edistää urakoitsijan sopimuksentäyttövelvollisuutta. Tältä osin tehtävät ja vastuut lankeaa pienrakentajalle itselleen. Hän voi palkata avukseen valvojan ja sopia hänen kanssaan tarvitsemiensa palvelujen ja tarkastusten suorittamisesta. Myös rakennuttajan palkkaaman vastaavan työnjohtajan tehtävien laajentaminen rakennuttajalle kuuluvan valvonnan alueelle on yleensä hyvin toimiva malli. Tarkastustoiminnan sisältöön vaikuttaa ratkaisevasti rakennuttajan valitsema toteutusmuoto.

Mikäli rakentamiseen palkataan omia työntekijöitä ja ostetaan

itse tarvikkeet, työn johtaminen ja tarkastustoiminta kohdistuvat työntekijöiden suorittaman työn laatuun ja materiaalin laadun tarkastamiseen. Työnantaja joutuu maksamaan palkkaa huonostikin tehdystä työstä, joten tehokkaalla työnjohdolla ja tarkastustoiminnalla kannattaa varmistaa tarvittaessa työn nopea keskeyttäminen.

Osaurakamuotoisessa toteutuksessa urakoiden sopimuksenmukaisuus varmistetaan työnaikaisten tarkastusten ja vastaanottotarkastusten avulla. Näiden tarkastusten hoitamisesta vastaa rakennuttaja mahdollisesti valitsemansa luottohenkilön avulla.

Laatu- määrittely sopimukseen

Yleisimmät erimielisyydet muodostuvat työn laadun kelpoisuudesta. Valmiin rakenteen hylkääminen tarkastuksessa johtaa usein erimielisyyteen siitä, että täyttääkö laatu sovitun tason. Tilanne on usein hankala, jos tar-

kempi laadunmäärittely puuttuu sopimuksista.

Rakentamisen tarkastustoiminnan yksi ongelma on piiloon jäävät rakenteet, joiden myöhempi tutkiminen voi olla miltei mahdollonta. Työvaiheiden säännöllinen kuvaaminen helpottaa mahdollista myöhempiä selvittelyä. Rakennuttajan etua varmistetaan dokumentoimalla tärkeät työvaiheet tavalla, joka mahdollistaa toimivuuden arvioinnin myöhemmin.

Rakennuttajan hyvä edunvalvonta mahdollistaa rakennuksen käyttöön, huoltoon ja mahdollisiin virheisiin liittyvän selvittelyn rakennuksen takuuajana ja pitkälti sen jälkeenkin.

Rakennusaikana tarvittavia luottohenkilöitä:

- arkkitehti
- rakennesuunnittelija
- pääsuunnittelija
- LVI-suunnittelija
- sähkösuunnittelija
- vastaava työnjohtaja
- valvoja