

14.6.2023

Rakennustietosäätiö RTS

Asia: RTS 23:12

RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJA RS-KOHITEISSA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto, yleistä

Kiinteistöliitto kiinnittää ensinnäkin huomiota ohjekortin laatimisen tärkeyteen.

Nykytilan osalta voidaan todeta rakennustyön tarkkailijan tehtävänkuvan jääneen osin epäselväksi. Tila on seurausta asuntokauppalain ja sen esitöiden niukasta sisällöstä rakennustyön tarkkailijan tehtävien ja aseman suhteen. Myöskään oikeuskäytäntöä ei ole syntynyt siinä määrin, että siitä olisi johdettavissa tarkennuksia rakennustyön tarkkailijan tehtävään. Näin ollen laadittavan olevalla ohjekortilla on mahdollisuus kirkastaa näitä tehtäviä sekä tarkkailijan asemaa ylipäätään RS-kohteessa suhteessa kohteen valvojan, perustajaosakkaaseen, urakoitsijoihin sekä osakkeenostajiin.

Ohjekortilla on ensinnäkin mahdollista yhdenmukaistaa rakennustyön tarkkailijoiden toimintaa ja parantaa siten tarkkailijan työn laatua. Johtuen tehtävänkuvan osittaisesta epäselvyydestä, on rakennustyön tarkkailijan suoritus saattanut joissakin tapauksissa siten vajavaiseksi, että se ei ole tuottanut aitoa lisäarvoa, vaan lähinnä lisäkuluja. Toisaalta roolituksen epäselvyys on voinut aiheuttaa päällekkäistä työtä urakan valvojan kanssa, josta voi seurata ristiriitoja, epäluottamusta ja turhia kustannuksia.

Ohjekortilla on mahdollista tehtävänkuvaa selkeyttämällä parantaa luottamusta osakkeenostajien ja perustajaurakoitsijan välillä sekä vähentää riitoja.

14.6.2023

Tarkkailijan tehtävä suhteessa valvojaan

Rakennustyön tarkkailijan tehtävä on selkeästi erillinen ja myös sisällöltään poikkeava suhteessa rakennustyön valvojaan. Roolien pitäminen erillään on tärkeää päällekkäisten tehtävien ja siitä aiheutuvien ristiriitojen sekä tarpeettomien kustannusten välttämiseksi.

Ehdotamme ohjekorttiin selkeyttävää lisäystä rakennustyön tarkkailijan roolista suhteessa rakennusurakkasopimuksessa nimetyn valvojan tehtäviin, jotta erityisesti osakkeenostajat saavat tarkemman kuvan siitä, mikä kuuluu rakennustyön tarkkailijan tehtäviin ja mikä ei.

Tarkkailijan tehtävä suhteessa osakkeenomistajan valitsemaan tilintarkastajaan

Rakennustyön tarkkailijan tehtäviin ei kuulu taloudellisten asioiden tarkkailu. Asuntokauppalain mukaan osakkeenostajat voivat rakennusaikana halutessaan erikseen valita tilintarkastajan hoitamaan taloudellista valvontaa. Selventävä kirjaus ohjekorttiin olisi tarpeellinen aiheettomien väärinkäsitysten välttämiseksi.

Vastuuvakuutus

Rakennustyön tarkkailija on sopimussuhteessa asunto-osakeyhtiöön, mutta ei osakkeenostajiin. Rakennustyön tarkkailija vastaa tämän sopimusvastuun perusteella suorituksensa virheiden ja mahdollisten laiminlyöntien asunto-osakeyhtiölle aiheuttamista vahingoista. Ehdotamme ohjekorttiin selkeää mainintaa, jonka mukaan yhtiön tulee edellyttää tarkkailijalta asianmukaista vastuuvakuutusta.

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Tapio Haltia
neuvontalakimiesJari Halonen
rakennustekninen asiantuntija